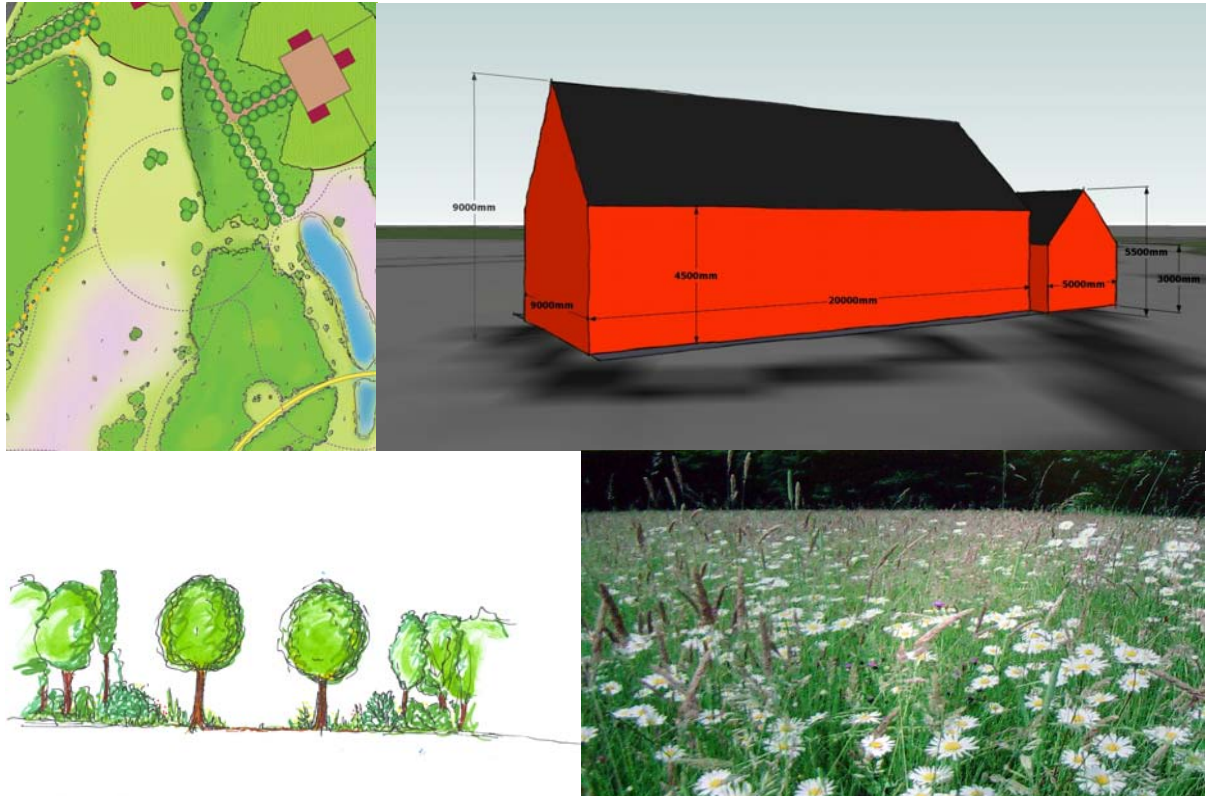


Bestemmingsplan landgoed 'De Hooge Bank'



20 juli 2010

Bestemmingsplan landgoed 'De Hooge Bank'

Status:

Vastgesteld door de gemeenteraad van Heusden op 20 juli 2010



Optifield BV
Graskamp 26
4175 CZ Haften
Telefoon: 0418 - 591011
Fax: 0418 - 592565
Mobiel: 06 - 20483495
E-mail: koekkoek@optifield.nl
Home-page: www.optifield.nl

Ing. K. Koekkoek (projectleiding)

Opdrachtgever:
De heer C. Gubbels
Nieuwkuijkseweg 10
5268 LG Helvoirt

Adviesbureau Mol - van Zelst

Adviesbureau Mol – van Zelst
Rijksstraatweg 54
4254 XG Sleeuwijk
Telefoon: 0183-304940
Mobiel: 06-53707470
E-mail: info@molvanzelstplanologie.nl
Home-page: www.molvanzelstplanologie.nl

Drs. M.S. Mol – van Zelst

20 juli 2010

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging nieuwe landgoed en plangebied	6
1.3 Doel van het bestemmingsplan	6
1.4 Opbouw van de toelichting	6
1.5 Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan	7
2. HUIDIGE SITUATIE	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis van het landschap	8
2.2 Geologie en bodem	9
2.3 Water.....	10
2.4 Natuurgebieden	10
3 HET PLAN	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Nieuwe landgoed onderdeel van gebiedsontwikkeling	14
3.3 Oppervlakteverdeling landgoed	14
3.4 Groene inrichting	15
3.5 Bebouwing	18
4. BELEIDSASPECTEN.....	23
4.1 Europees beleid	23
4.2 Rijksbeleid	23
4.3 Beleid provincie Noord-Brabant.....	24
4.4 Beleid Waterschap Aa en Maas en watertoets.....	28
4.5 Gemeentelijk beleid	31
4.6 Conclusies ten aanzien van het beleid	34
5 RESULTATEN VAN ONDERZOEKEN	35
5.1 Quicksan natuurwetgeving.....	35
5.2 Archeologisch onderzoek.....	37
5.3 Infrastructuur, watergangen, riolering, kabels en leidingen	41
5.4 Milieuaspecten en externe veiligheid	42
5.5 Watertoets.....	47
5.5.1 Fysieke omstandigheden waterhuishouding.....	47
5.5.2 Watertoets	48
5.6 Planchaderisicoanalyse	50
5.7 Economische uitvoerbaarheid	51
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	52
6.1. Algemeen	52
6.2. De verbeelding (geometrische plaatsbepaling)	52
6.3. Bestemmingen	52
6.4 Inleidende regels, algemene regels en overgangs- en slotregels	54
7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	55
7.1 Voorontwerpbestemmingsplan	55
7.2 Ontwerpbestemmingsplan	55
REGELS	56

BIJLAGEN	57
Bijlage 1: Geluidsberekeningen	58
Bijlage 2: Notitie gebiedenwetgeving Landgoed 'De Hooze Bank'.....	61
Bijlage 3: brief Natuurmonumenten	64
Bijlage 4: Commentaarnota inspraak en overleg	66
Bijlage 5: Zienswijzennota.....	82

LOSSE BIJLAGEN

- Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan, 20-1-2010
- Quickscan Natuurwetgeving Nieuw Landgoed – Vlijmen Fase 1, juli 2008
- Richtlijnen voor aanleg en beheer van Landgoed 'De Hooze Bank', september 2009
- Hooze Bank, Nieuwkuijk Gemeente Heusden Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek, Archeologisch Rapport Nr 874, mei 2009
- Hooze Bank, Heusden Gemeente Heusden Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); oppervlaktekartering en karterend booronderzoek, Archeologisch Rapport Nr 952, mei 2009
- Verkennend bodemonderzoek, 12 oktober 2009

Toelichting

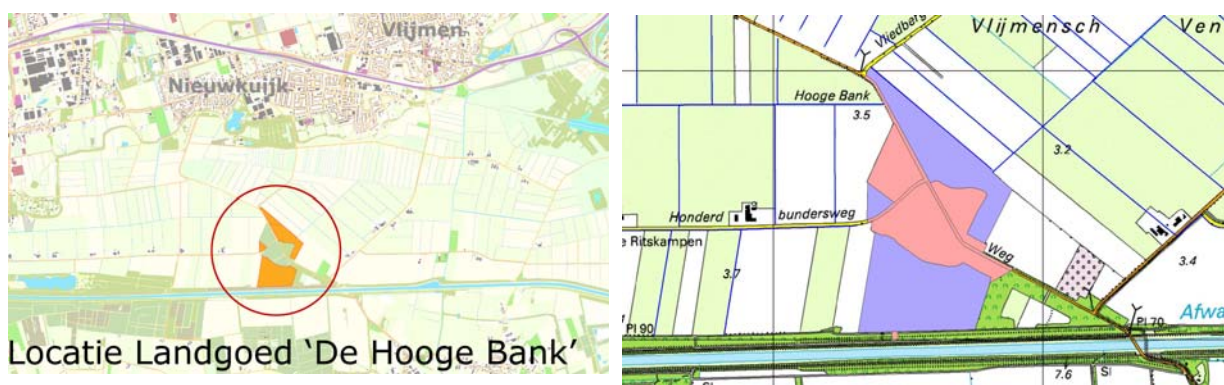
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer C. Gubbels, woonachtig aan de Nieuwkuijkseweg 10 te Helvoirt, heeft het initiatief genomen om aan het Drongelens Kanaal een nieuw landgoed 'De Hooge Bank' te ontwikkelen. Zijn initiatief staat niet op zichzelf, maar past in ontwikkelingen die in de omgeving wenselijk zijn. Door de vorming van het landgoed is het mogelijk om de ecologische hoofdstructuur af te ronden. De agrarische structuur wordt verbeterd, omdat met de realisatie van het landgoed een omvangrijke kavelruil tot stand kan worden gebracht. En landschappelijke visies worden door het nieuwe landgoed ten uitvoer gebracht. Het nieuwe landgoed past niet in de huidige bestemmingen die voor dit gebied gelden.

1.2 Ligging nieuwe landgoed en plangebied

Het landgoed is gelegen in de provincie Noord-Brabant, ten zuiden van de dorpen Nieuwkuijk en Vlijmen, in de gemeente Heusden. Het landgoed komt te liggen aan het Drongelens Kanaal en wordt doorkruist door de Nieuwkuijkseweg en de Honderdbunderweg (zie figuur 1).



Figuur 1: overzichtskaart met ligging landgoed en gebied nieuwe bestemmingsplan

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden twee bestemmingsplannen: het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak van de gemeente Vlijmen" van de voormalige gemeente Vlijmen en het "Bestemmingsplan Buitengebied 1994" van de voormalige gemeente Helvoirt.

Doel van het bestemmingsplan is om het landgoed planologisch mogelijk te maken. Daarvoor is een nieuw bestemmingsplan ter plaatse van het nieuwe landgoed noodzakelijk. In dit bestemmingsplan worden de aangrenzende natuurgebieden van Natuurmonumenten meegenomen om één aansluitend gebied in het bestemmingsplan op te nemen. De inhoud van de bestemmingsregelingen van deze gebieden verandert niet.

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie (gebiedsprofiel) beschreven. In hoofdstuk 3 is het plan beschreven waarbij rekening is gehouden met het gebiedsprofiel en het beleid dat is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van het huidige, relevante, beleid. In hoofdstuk 5 volgt de motivering van de haalbaarheid op basis van onderzoeken.

1.5 Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan

Voor het nieuwe landgoed is een beeldkwaliteitplan gemaakt met de randvoorwaarden voor de opbouw van het landgoed, de gebouwen en het landschap. De voor het bestemmingsplan relevante zaken zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

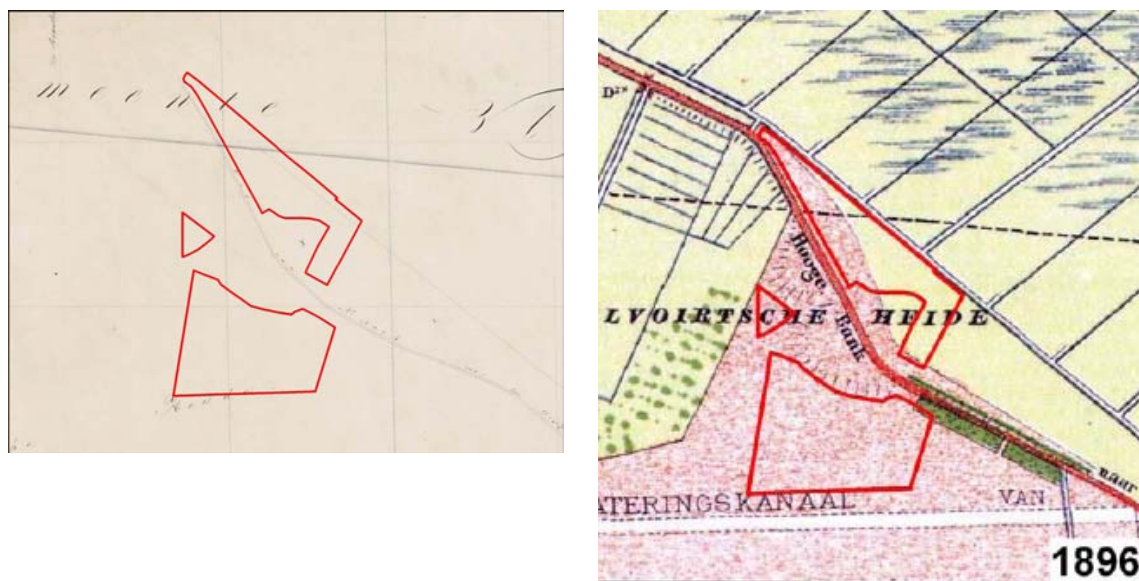
Het beeldkwaliteitplan van het nieuwe landgoed gaat onderdeel uitmaken van de Welstandsnota gemeente Heusden, zodat de gemeente bij de verdere plannen rondom het landgoed kan toetsen aan de Welstandsnota.

Bij de uitvoering gebruikt het Team Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente het beeldkwaliteitplan om de ontwerpen van de woningen te toetsen.

2. Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis van het landschap

Sinds 1766 maakte het landgoed en omgeving deel uit van de Beerse en Baardwijkse Overlaat. Dit gebied werd onder water gezet als de Maas en/of Dommel een te hoge waterstand hadden. Vrijwel jaarlijks traden overstromingen op met basenrijk, slibrijk Maas- of Dommelwater. Met de komst van het Afwateringskanaal van Drongelen naar 's-Hertogenbosch en de Bergsche Maas begin van de 20^e eeuw verloor het gebied haar functie als overloopgebied. In figuur 2 is een kaart opgenomen van het gebied rond 1900.



Figuur 2: Situatiekaarten uit respectievelijk 1830 en 1896

De woeste gronden zijn tussen 1850 en 1900 ontgonnen en door de landbouw in gebruik genomen. In de jaren zestig en zeventig volgde een ingrijpende ruilverkaveling. In figuur 3 is een kaartbeeld opgenomen van de verkaveling rond 1960 en de huidige verkaveling in het gebied.



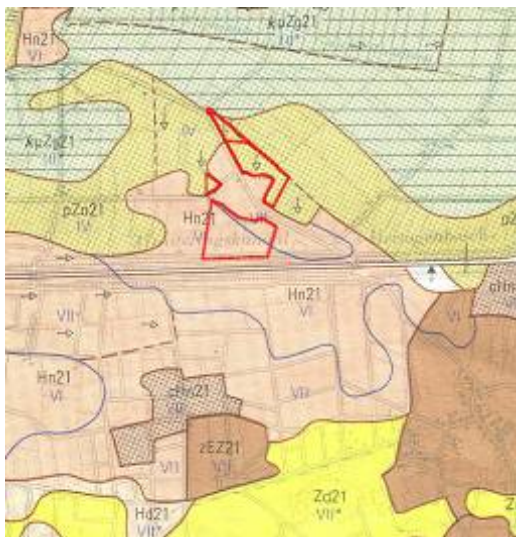
Figuur 3: verkavelingstructuur rond respectievelijk 1960 en 2008

2.2 Geologie en bodem

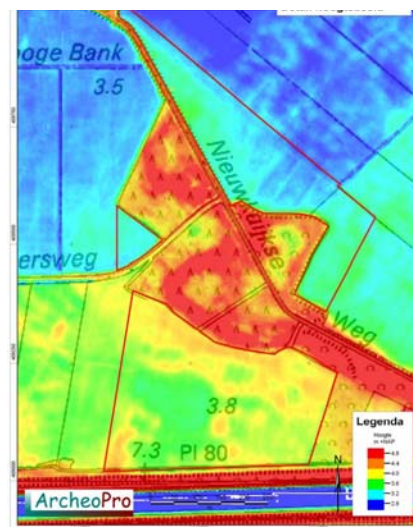
Het landgoed en de omliggende gronden vallen in de fysisch geografische regio van de Hogere zandgronden, met als landschapstype tevens 'hogere zandgronden'.

Ten noorden van het landgoed ligt een overstromingsvlakte, een oost-west gerichte laagte die aan de zuidkant begrensd wordt door de aaneengesloten dekzandgronden (Loonse en Drunense Duinen en De Brand) en aan de noordkant door een keten van dekzandopduikingen waarop o.a. Waalwijk, Vlijmen en 's-Hertogenbosch liggen. Ten noorden daarvan begint het eigenlijke rivierengebied met kleipolders.

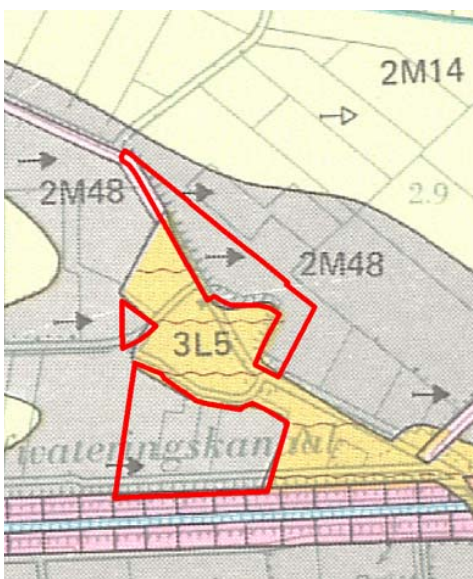
Het landgoed bestaat uit twee typen zandgronden. In figuur 4 is de bodemkaart van de omgeving opgenomen. Een afgegraven gooreerdgrond (pZn21) in het noordoostelijk gelegen deel. De veldpodzolgrond (Hn21) in het zuidelijke deel is een hogere zandkop (hoge bank), een uitloper van de Loonse en Drunense. Daarmee ligt het nieuwe landgoed precies op de grens tussen de hoge, droge besloten zandgronden en het open, lagere gebied van het Vlijmensch Ven. Er zijn duidelijke aanwijzingen dat het gehele plangebied is geëgaliseerd of afgegraven. Een uitsnede uit de geomorfologische kaart is in figuur 6 weergegeven. De legenda-eenheid 2M48 geeft dit weer.



Figuur 4: bodemkaart plangebied



Figuur 5: hoogtekaart (m boven NAP)



Figuur 6: geomorfologische kaart

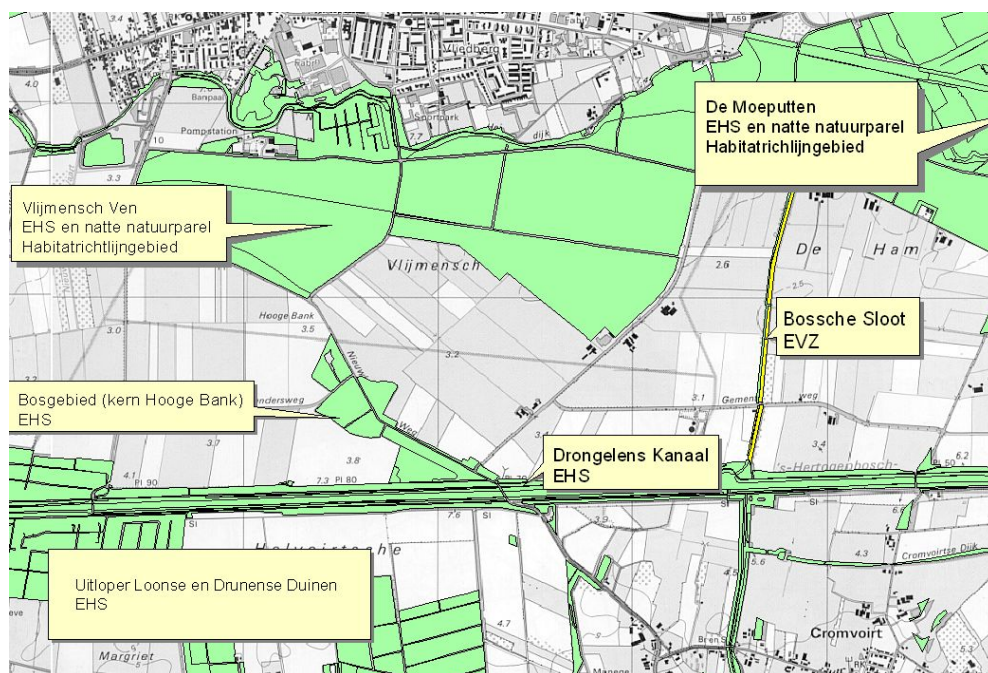
2.3 Water

Door de hoogteverschillen komen in het gebied meerdere grondwaterstanden voor. In het meest noordelijke deel ligt de meest gunstige watertrap voor de landbouw (Grondwatertrap IV). Noordelijk van het projectgebied is relatief nat voor landbouw (Grondwatertrap III*) en sluit aan bij de beoogde natte schraalgraslanden van het Vlijmensch Ven. In het zuidelijke deel van de locatie bevinden zich diepe grondwaterstanden (Grondwatertrap VI en VII, dieper dan 1,2 meter beneden het maaiveld). In figuur 4 zijn de grondwatertrappen op de bodemkaart weergegeven.

De diepe grondwaterstroming is noordelijk gericht en heeft ter plaatse van het landgoed een stijghoogte van ongeveer 2,7 meter boven NAP. De freatische grondwaterstanden in het zuidelijk deel van het projectgebied zijn in de zomer lager en in de winter hoger dan 2,7 meter boven NAP. Enkele honderden meters noordelijker is de freatische grondwaterstand lager, dus komt in het laagste deel van het Vlijmensch Ven kwel voor.

2.4 Natuurgebieden

Rondom het nieuwe landgoed zijn gronden aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zie figuur 6. Ten noorden van het landgoed ligt het Vlijmens Ven en De Moerputten (Habitatrichtlijngebied en Natura 2000-gebied). Het Vlijmens Ven bestaat uit een grote oppervlakte zeer intensief gebruikte landbouwgronden. Sommige zijn (recent) verworven gronden. Andere zijn nog in eigendom en gebruik van agrariërs. Natuurmonumenten heeft delen van het Vlijmens Ven aangekocht en in hooilandbeheer genomen.



Figuur 7: overzicht ecologische structuur

Het Vlijmens Ven is een bijzonder kwelgebied waar kranswervevegetaties worden aangetroffen in sloten. Er wordt gestreefd naar het natuurdoeltype vochtig schraalland /bloemrijkgrasland. Ten zuiden van het landgoed zijn de Loonse en Drunense Duinen gelegen (Habitatrichtlijngebied). Eén van de grootste stuifzandgebieden van ons land (en daarmee van West-Europa).

Aan de zuidzijde van het landgoed grenst het Drongelens Kanaal. Het kanaal vormt een belangrijke verbidingszone tussen de Moerputten en de hogere zandgronden ten zuiden daarvan. Ook vormt het kanaal de schakel tussen de Gement en het Bossche Broek. De

bosstroken aan weerszijde van het kanaal zijn aangewezen als multifunctioneel bos. De grasstroken aan weerszijde van het kanaal als bloemrijke graslanden en het kanaal als soortenrijk water.

Tussen het fietspad en het bos ten noorden van het kanaal ligt een strook bloemrijk grasland gecombineerd met braam- doornstruweel. Het bosgebied dat de twee delen van het landgoed van elkaar scheidt heeft het natuurdoeltype "Bos met verhoogde natuurwaarde". Het bos kenmerkt zich door de aanwezigheid van Zomereik en Ruwe berk. Het bos is een voormalig hakhoutbos. De voormalige vuilstort en de strook ten westen daarvan heeft het natuurdoeltype "Bloemrijk grasland en Braam-doonstruweel"

Het gebied waar het nieuwe landgoed is gepland, bestaat uit akker- en grasland. Binnen en langs de rand van het gebied ligt loof- en gemengd bos.

3 Het plan

3.1 Inleiding

Voor het nieuwe landgoed is in de aanloop van de planvorming een inrichtingsvoorstel gemaakt. Dit voorstel vormt de basis voor een meer gedetailleerd beeldkwaliteits- en inrichtingsplan. De beschrijving van het plan van het nieuwe landgoed 'De Hooge Bank' is in deze toelichting beknopt gehouden. Voor meer details wordt verwezen naar het beeldkwaliteits- en inrichtingsplan

Uitgangspunten voor het ontwerp van het landgoed zijn:

- Verkavelingspatroon van rond 1900 in ere herstellen. Gekozen is voor dit jaartal, omdat vóór die periode nog geen sprake was van een ontginning.
- 21,56 ha landgoed opgedeeld in: 2,1 ha privé, 19,46 ha nieuwe natuur met daarin de nodige infrastructuur zoals wandelpaden, fietspaden en een parkeerplaats.
- Locatie keuze wooneenheden en natuur is gebaseerd op de hoogteligging in het landschap
- Zo natuurlijk mogelijke scheiding tussen privé en openbare ruimte
- Ecologische verbindingszone tussen Vlijmensch Ven en Drongelens Kanaal moet gerealiseerd worden op het landgoed met behulp van poelen, plassen en natuurlijke oevers
- Het terrein moet dasvriendelijk worden ingericht

In totaal wordt er 21,56 hectare nieuw landgoed ontwikkeld, met één landhuis van allure en drie aan het landhuis ondergeschikte woningen.

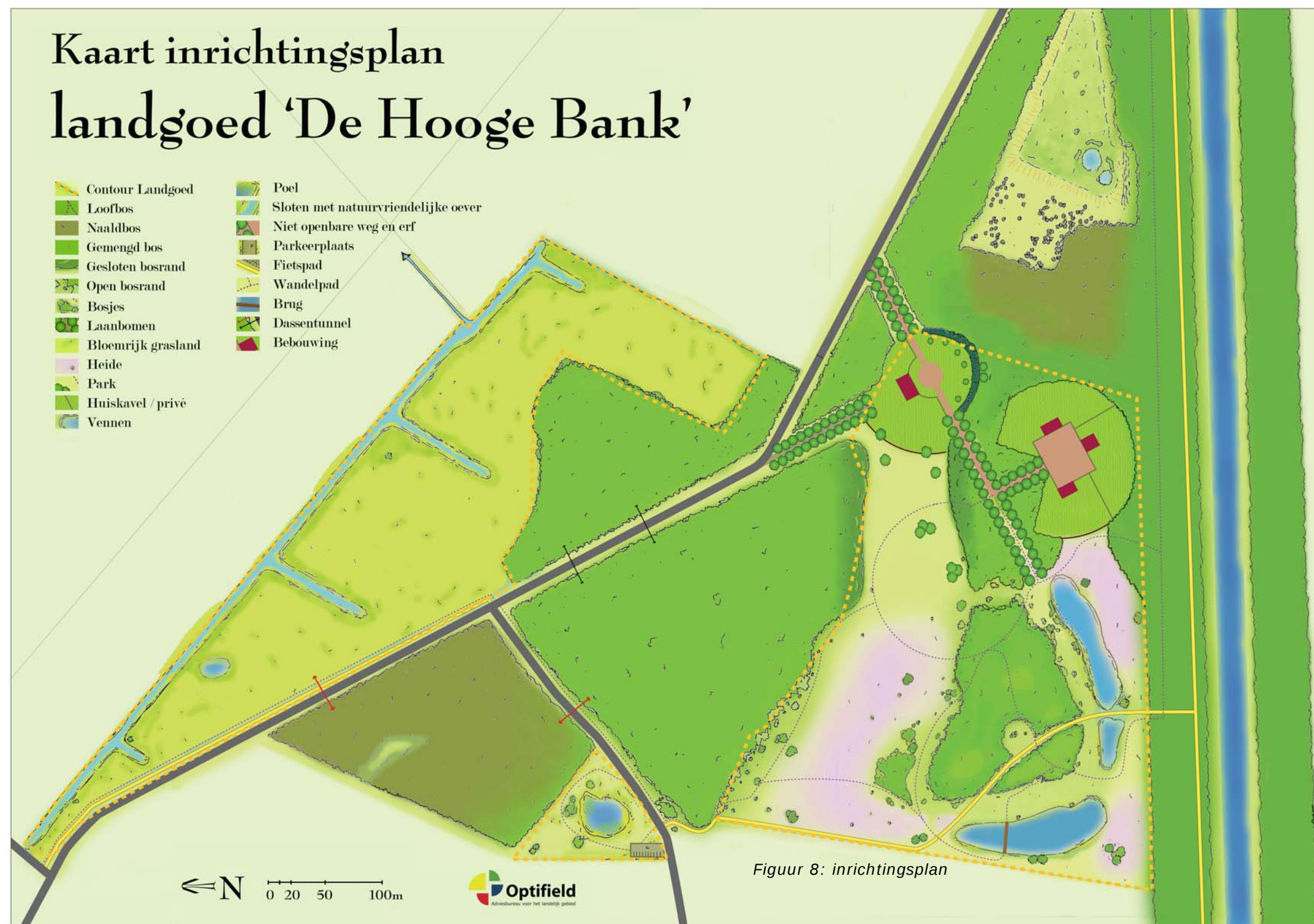
Landgoederen hebben een aantal zaken gemeen. Er is vaak sprake van een grote afwisseling in open, halfopen en besloten gebieden. Dit maakt het landgoed spannend. Lanen bepalen de zichtlijnen. Zichtlijnen naar open en besloten gebieden. Het bos op het landgoed is dooraderd met onverharde paden en zichtlijnen. Spannende plekken zijn te vinden op de kruispunten van de zichtlijnen en paden. Zo staat het landhuis vaak aan het eind van één van de zichtlijnen. De entree naar het landhuis wordt geaccentueerd met een poort, waarna een oprijlaan naar het landgoed voert. Deze oprijlaan is aan weerszijden beplant, vaak met rododendrons. Dit zorgt voor een statige entree. Het landhuis wordt omringd door een mooie landschappelijke tuin. De bijgebouwen zoals het koetshuis, boerderijen en schuren liggen veelal uit het zicht, of plots in een zichtlijn of doorkijk.

De natuur sluit aan bij de omliggende gebieden en versterkt de natuur ter plekke, zodat Landgoed 'De Hooge Bank' een schakel wordt tussen het Drongelens Kanaal en het Vlijmensch Ven. Daarnaast wordt het gebied deels opengesteld voor het publiek. Over het landgoed komen verharde en onverharde paden.

De inrichting van het landgoed kan uiteen gerafeld worden uit een groene inrichting (het herstellen en aanleggen van landschappelijke en natuurlijke inrichting zoals bomen, struiken en water) en uit het inpassen van rode componenten: 4 woningen met bijgebouwen. De inrichting is te vinden in figuur 8. Een en ander voldoet aan de regels van de Natuurschoonwet.

Kaart inrichtingsplan landgoed 'De Hooge Bank'

- | | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Contour Landgoed | Poel |
| Loofbos | Sloten met natuurvriendelijke oever |
| Naaldbos | Niet openbare weg en erf |
| Gemengd bos | Parkeerplaats |
| Gesloten bosrand | Fietspad |
| Open bosrand | Wandelpad |
| Bosjes | Brug |
| Laanbomen | Dassen tunnel |
| Bloemrijk grasland | Bebouwing |
| Heide | |
| Park | |
| Huiskavel / privé | |
| Vennen | |



Figuur 8: inrichtingsplan

3.2 Nieuwe landgoed onderdeel van gebiedsontwikkeling

In de gemeente Heusden wordt al ongeveer 10 jaar vrijwillige kavelruil uitgevoerd. De vorming van het landgoed legt de basis voor een ruiling van gronden, waardoor een groot aaneengesloten deel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) tussen de Nieuwkuijkseweg, de Vaartweg en de Vliedbergweg (71 hectare) kan worden gerealiseerd en ook daadwerkelijk kan worden ingericht. Betrokken agrariër 2 (grijsbruin op de kaartjes) staat al jaren op het standpunt alles of niets te willen ruilen uit dit deel van de EHS. Hij heeft daar nu nog 32 hectare. Wanneer landgoedinitiatiefnemer Gubbels (blauw) daadwerkelijk de ruimte krijgt om het landgoed te gaan ontwikkelen, laat hij 14 hectare grond buiten de EHS liggen voor agrariërs 1 en 2. Samen met gronden die door middel van kavelruil beschikbaar komen zijn de wensen van agrariër 2 in te vullen. De ruiling met agrariër 2 uit de EHS vormt ook onderdeel van de goedkeuring van het landgoed door de Natuur- en Milieuvereniging Heusden. Ook agrariër 1 (mintkleurig) maakt gronden vrij in de EHS. De gemeente Heusden (oranje) maakt een belangrijk deel van de ruilingen mogelijk.



Figuur 9: verkaveling voor en na kavelruil

De ontwikkeling van het landgoed is dus de 'motor' voor zowel agrarische verbetering als voor de realisatie van de natuurdoelstellingen ter plaatse. In 2007 is de ontwikkeling van het landgoed doorgesproken met het bestuur van de ZLTO afdeling Oostelijke Langstraat.

3.3 Oppervlakteverdeling landgoed

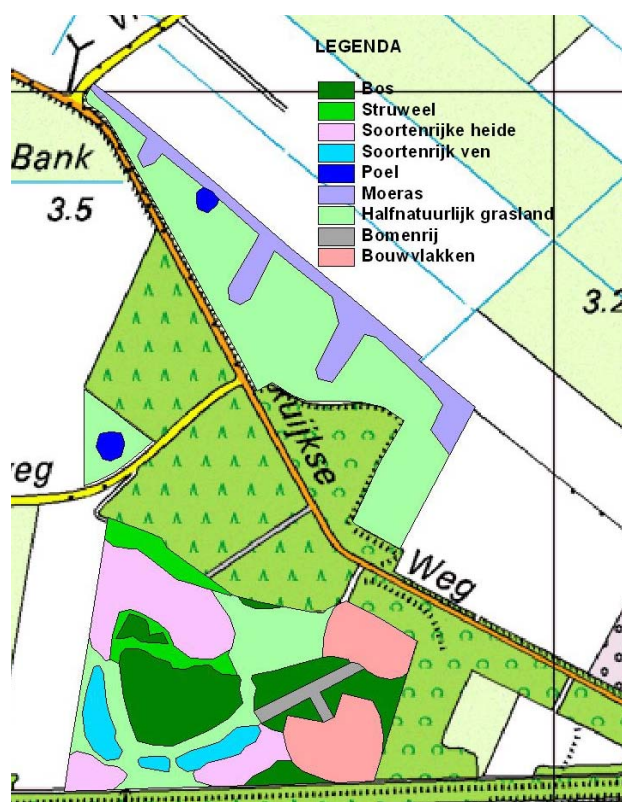
Het totale landgoed bestaat uit een oppervlakte van 215600 m². De oppervlakte die de bestemming 'wonen' krijgt is 21000 m². Dit gedeelte is niet openbaar.

Het overige, openbare deel van het landgoed, heeft een oppervlakte van 194600 m² waarvan de natuurwaarden sterk toenemen ten opzichte van het huidige agrarische gebruik. Het foerageergebied voor de dassen neemt in oppervlakte 2,1 ha af, omdat hier particuliere erven met woningen worden gerealiseerd. De kwaliteit van het foerageergebied neemt echter sterk toe.

In de figuren 10 en 11 is de verdeling van de oppervlakten weergegeven. Er is aansluiting gezocht bij de natuurdoeltypen die de provincie Noord-Brabant¹ hanteert.

Plaats op het landgoed	Term uit Subsidieregeling Natuurbeheer met pakketcode	Oppervlakte (m ²)
Bos	Bos (4090)	30600
Bosrand, deel open bosrand naar heide	Struweel (4060)	9300
Heide	Soortenrijke heide (4025)	27000
Plassen	Soortenrijk ven (4125)	8000
Poelen	Poel (3624, 3625, 3626, 4624, 4625, 4626)	2100
Sloten	Moeras (4020)	21000
Bloemrijk grasland	(Half)natuurlijk grasland (4040 of 4041)	93000
Lanen	Bomenrij (4660, 3660)	3600
Totaal		194600

Figuur 10: Overzicht oppervlakte provinciale natuurdoeltypen



Figuur 11: Overzicht plaats provinciale natuurdoeltypen

3.4 Groene inrichting

Zichtlijnen

Zichtlijnen zijn een belangrijk onderdeel van een landgoed. Om die te waarborgen mogen in de zichtlijnen niet belemmerd worden door bijvoorbeeld het aanbrengen van beplanting of bebouwing. In figuur 12 is een kaartje met de zichtlijnen weergegeven.

¹ Gedeputeerde Staten van de Provincies, Objectivering doelpakketten, versie aanvraagjaar 2007



Figuur 12: kaartje met de zichtlijnen

Bos en natuur

In het zuidelijk gelegen deel van het landgoed wordt bos aangelegd. De beplanting bestaat uit inheems beplantingsmateriaal dat thuishoort in het gebied, zoals Zomereik, Ruwe berk, Wintereik en sporkehout. De bestaande bosranden, die eigenlijk buiten het landgoed liggen, wordt aangevuld zodat er natuurlijkere overgangen naar de open gebieden komen. Richting de woningen worden de bosranden meer parkachtig vormgegeven met Linde, kastanje en Gewone Esdoorn.



Figuur 13 : toekomstige open bosrand en gesloten bosrand

In hetzelfde zuidelijk deel van het landgoed wordt een gedeelte naar heide en schrale graslanden ontwikkeld. Hiermee wordt de situatie van vóór de ontginning van het gebied in hersteld. Ook worden hier plassen aangelegd.

In het westelijk en noordelijk gelegen deel van het landgoed worden twee poelen aangelegd. Poelen zijn een prima voorziening voor amfibieën.



Figuur 14 : doorsnede poel en sloot in bloemrijk grasland

In het noordelijk gelegen gebied wordt aansluiting gezocht bij de verkavelingsstructuur van rond 1900. Er komen lijnvormige sloten met natuurlijke oevers. Hier kunnen moerasplanten zich ontwikkelen. Verder zijn het ideale biotopen voor amfibieën, insecten zoals libelle, kleine zoogdieren en vogels.

Het gehele perceel wordt bloemrijk grasland, en extensief begraasd.



Figuur 15: bloemrijk grasland

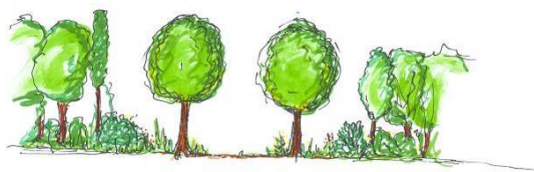
Voor de dassen worden ter hoogte van het noordelijke bestaande bos dassentunnels aangelegd onder de Nieuwkuijkseweg en de Honderdbunderweg door. De aanleg van deze twee dassentunnels en het plaatsen van het dassenraster vinden plaats in het bestaande natuurgebied en versterken zowel de bestaande als de nieuwe natuurwaarden. Door de vorm van natuur waarnaar wordt gestreefd op het landgoed, wordt een ecologische verbinding tot stand gebracht tussen het Drongelens Kanaal en het Vlijmensch ven. Bij de inrichting van het landgoed wordt rekening gehouden met omliggende agrarische percelen, door niet binnen een afstand van 15 m van de perceelgrenzen opgaande beplanting te realiseren.

Park, tuinen en lanen

Het gebied rondom de woningen wordt parkachtige, bedoeld om de allure van het landgoed te verhogen. Bij de keuze van de beplanting wordt gebruik gemaakt van inheems plantmateriaal. Ook wordt Amerikaanse eik gebruikt, omdat deze boomsoort langs de Nieuwkuijkseweg voorkomt én omdat het zich goed als solitaire boom met prachtige kleuren leent.

Ten aanzien van het cluster van drie woningen moet de inrichting van de huiskavel achter de voorgevelrooilijn aan de volgende voorwaarden voldoen: maximaal 10% verharding en minimaal 30% opgaande beplanting. Voor het erf worden geen speciale randvoorwaarden gegeven, behoudens het gebruik van de materialen in het beeldkwaliteitplan.

De huiskavel van 'Huize Hooge Bank' mag maximaal 10% verharding bevatten en minimaal 30% opgaande beplanting.



Figuur 16: doorsnede laan



Figuur 17: voorbeeld heg als perceelscheiding

De lanen sluiten aan bij de beplanting van de Nieuwkuijkseweg: o.a. Zomereik en Amerikaanse eik.

Om het privégedeelte van het landgoed te scheiden van het openbare gedeelte worden perceelsscheidingen aangelegd. Om privégedeelten onderling van elkaar te scheiden,

kunnen erfscheidingen worden aangelegd of opgericht. Perceels- of erfscheidingen kunnen bestaan uit beplanting of uit hekwerk.

Wandelen, fietsen recreëren

Het landgoed is voor het grootste gedeelte openbaar. Om de recreatie min of meer te sturen, worden er wandel- en fietspaden aangelegd. Door de padenstructuur wordt voorkomen dat recreanten door het bos met de dassenburcht wandelen.

De wandelpaden moeten onopvallend door het landgoed lopen en worden onverhard, smal en enigszins verdiept uitgevoerd. De paden worden ongeveer 1 meter breed.

Het fietspad moet het hele jaar begaanbaar zijn. Veel mensen vanuit Heusden, Nieuwkuijk, Vlijmen en Helvoirt zullen gebruik maken van deze route. De drukke Nieuwkuijkseweg wordt op deze manier vermeden. Het fietspad krijgt een breedte van 3 meter. In figuur 18 is een kaartje weergegeven van de wandelpaden en fietspaden.

Voor recreanten komt er een parkeerplaats langs de Honderdbunderweg. De parkeerplaats krijgt een afmeting van 25 bij 12,5 meter, geschikt voor 10 auto's. De parkeerplaats is niet of half verhard. Uit oogpunt van sociale veiligheid is de parkeerplaats vanaf de Honderdbunderweg goed zichtbaar. Op het landgoed komen bankjes en picknicktafels.



Figuur 18: kaartje routestructuur wandel- en fietspaden

3.5 Bebouwing

De nieuwe landhuizen komen op het hoge gedeelte van het landgoed te liggen. Het hoofdhuis komt in het zicht te liggen van de Nieuwkuijkseweg. De aanwezigheid van zichtlijnen en lanen is erg belangrijk op het landgoed. De positie van de bebouwing is hierop afgestemd. De bebouwing dient voor de bezoekers als oriëntatiemiddel te functioneren op het landgoed.

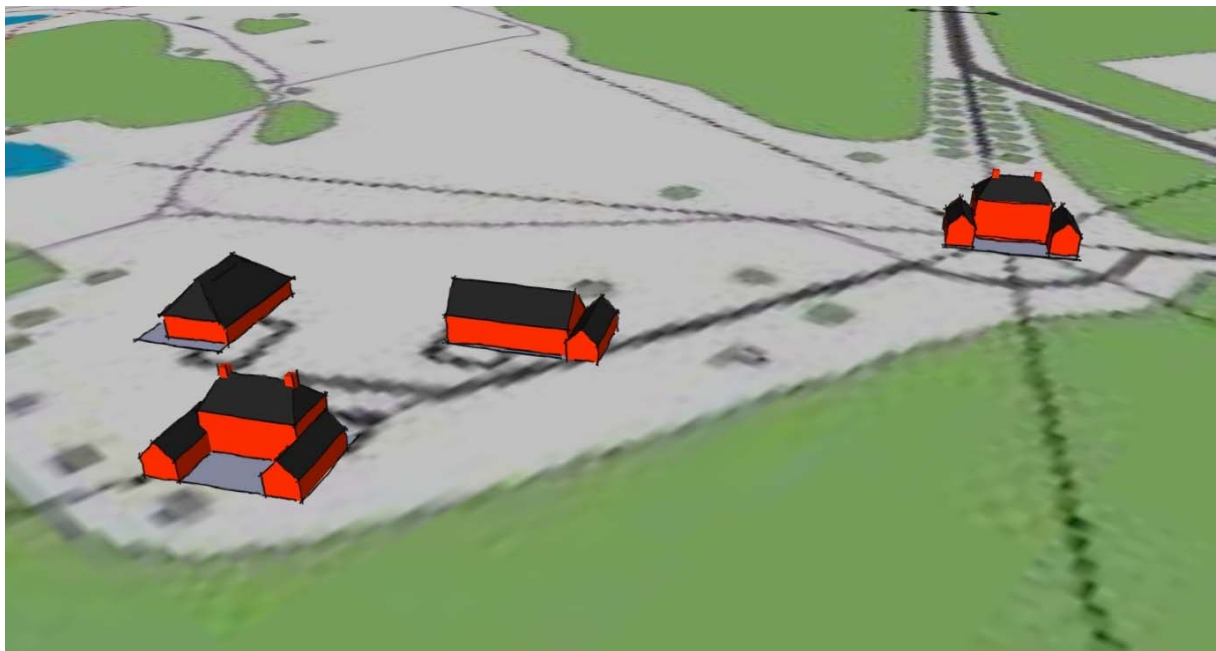
Het hoofdgebouw bevindt zich op het kruispunt van een aantal zichtlijnen. Gezien het belang van de zichtlijnen ligt het hoofdhuis op de meest logische plaats op het landgoed. Het bij dit hoofdgebouw behorende bijgebouw dient ondergeschikt te zijn en wordt dus terugliggend gesitueerd. Hierbij is met name afstand tot de zichtlijn belangrijk. Deze mag niet onderbroken of verstoord worden. De monumentaliteit van het hoofdgebouw moet voorop staan.

De vier woningen vormen een cluster. Door de terreininrichting tussen de 4 woningen (wegenstructuur, hofje, parkeren, zichtlijnen) ontstaat een onderlinge eenheid en een verschil ten opzichte van het overige terrein, dat ingericht wordt voor natuurontwikkeling. Juist de zichtlijnen en de groene inpassing zorgen voor een coherent beeld.

De afstand tussen de drie woningen onderling is kleiner dan de afstand van deze drie met het hoofdhuis. Dit is historisch verantwoord en benadrukt de ondergeschiktheid van deze drie kleinere woningen. Het verschil in bouwvolume is in overeenstemming met de verschillende onderlinge afstanden. In figuur 19 is een tekening opgenomen van de ligging van de woningen.

Tussen het hoofdhuis en de drie andere woningen ligt een corridor met opgaande beplanting, geschikt voor de migratie van kleine, maar ook grotere dieren zoals dassen en reeën. Naast de migratieroute langs het kanaal ontstaat zo een extra verbinding tussen het nieuwe en het bestaande natuurgebied. De bestaande groene zone langs de Nieuwkuijksesweg kan verstoord worden door verkeer.

Het provinciale beleid² geeft aan dat in beginsel dient uitgegaan te worden van maximaal 1500 m³ per wooneenheid. Om de hiërarchie op het landgoed duidelijker tot uitdrukking te kunnen brengen wordt er in dit geval voor gekozen om het hoofdhuis een maximale inhoud van 2250 m³ tot te kennen en de 3 geclusterde woningen ieder 1250 m³. Op deze manier ontstaat er een beter ruimtelijk evenwicht tussen het hoofdhuis enerzijds en het cluster van de 3 kleinere woningen anderzijds. Er wordt zo voorkomen dat het hoofdhuis een te ondergeschikte visuele rol krijgt op het landgoed. De totale bouwmassa van de 4 woningen komt hiermee op 6000 m³, waarmee keurig in de maat wordt gelopen met het beleid



Figuur 19: locatie nieuwe bebouwing

Hoofdhuis

Het hoofdhuis is een woongebouw van allure, gescheiden van het publiek toegankelijk deel van het landgoed. Er dient te worden uitgegaan van maximaal 2250m³ bovengronds volume per wooneenheid inclusief de aanbouwen. Een eventuele onderkeldering onder de bebouwing is toegestaan.

² Provincie Noord-Brabant, Notitie Rood voor Groen Landgoederen in Brabant

Als maximale goothoogte geldt 8 meter (minimaal 6 meter). Hierdoor is tevens een forse bouwlaaghoogte mogelijk, passend bij een landhuis. Een nokhoogte van 14,5 meter maakt een forse kap mogelijk, welke het statige aanzicht van het pand versterkt. Dakhelling tussen de 45 en 60 graden.

De nieuwe bebouwing is geconcentreerd binnen één aaneengesloten compact bouwvlak en vormt één ruimtelijke eenheid. Eventuele aanbouwen zijn onderdeel van het hoofdgebouw. De goothoogte is maximaal 4 meter. De nokhoogte is maximaal 6,5 m met een dakhelling tussen de 45 en 60 graden. Bijgebouwen staan steeds los van het hoofdgebouw en krijgen een plek achter de voorgevelrooilijn (minimaal 5 meter).

Woningen

Naast het hoofdhuis is er op het nieuwe landgoed ook plaats voor 3 woonhuizen. Deze presenteren zich als bijgebouwen bij het hoofdhuis. Er is sprake van drie geclusterde vrijstaande woningen binnen een privaat bouwblok, gescheiden van het publiek toegankelijk deel van het landgoed. Er dient te worden uitgegaan van maximaal 1250m³ bovengronds volume per wooneenheid inclusief de aanbouwen. Een eventuele onderkeldering onder de bebouwing is toegestaan.

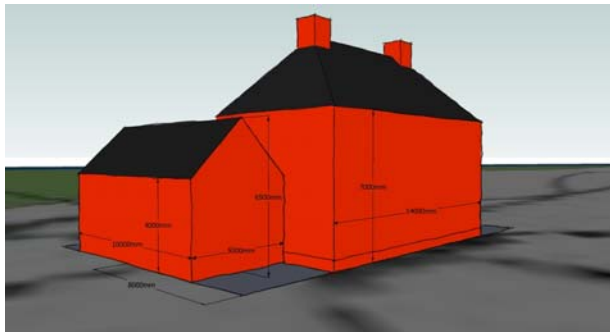
De bebouwing moet worden gesitueerd binnen de daarvoor aangewezen bouwvlakken. De bijgebouwen dienen hierbij tenminste 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst te worden. Om het groene karakter in het gebied te garanderen dienen de gebouwen tenminste 5 meter afstand van het hoofdgebouw en de onderlinge perceelsgrenzen te hebben. Eventuele aanbouwen zijn onderdeel van het hoofdgebouw. Bijgebouwen staan steeds los van het hoofdgebouw en krijgen een plek achter de voorgevelrooilijn (minimaal 5 meter).

“Het Koetshuis” omsluit de openbare voorruimte door zijn redelijk hoge volume. Met een maximaal toegestane goothoogte van 4,5 meter (aan de voorgevel minimaal 4 meter) en een maximale nokhoogte van 9 meter wordt een markant volume geschapen, dat zich manifesteert naast het centraal gelegen huis “Kleine Hooge Bank”. Aanbouwen: De goothoogte is maximaal 3 meter. De nokhoogte is maximaal 6 meter. Dakhelling 45 graden of plat dak.

De “Kleine Hooge Bank” heeft een fors en monumentaal volume wat wordt mogelijk gemaakt door een minimale goothoogte van 5 meter en maximaal 6 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter. Dakhelling tussen de 45 en 60 graden. Van de aanbouwen is de goothoogte maximaal 3 meter. De nokhoogte is maximaal 6 meter. Dakhelling 45 tot 60 graden of een plat dak.

De maximale goothoogte van “De Boerderij” bedraagt aan de voorzijde 3 meter. Aan de achterzijde is 4 meter toegestaan. Hierdoor kan aan de achterzijde meer openheid en transparantie gecreëerd worden, terwijl de voorgevel door de horizontale structuur het voorterrein afrondt. De nokhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Van de aanbouwen is de goothoogte maximaal 3 meter. De nokhoogte is maximaal 6 meter. Dakhelling tussen de 40 en 60 graden of een plat dak.

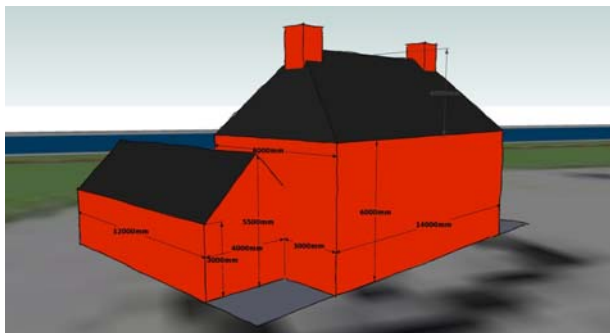
Bij het hoofdhuis en de 3 woningen mogen ook bijgebouwen worden opgericht. Deze gebouwen dienen functioneel en architectonisch gekoppeld te zijn aan de woningen. Een maximale afstand tot de hoofdbebouwing van 20 meter dient hiertoe aangehouden te worden. De bijgebouwen dienen hierbij ondergeschikt te zijn aan deze hoofdgebouwen. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter. De nokhoogte bedraagt maximaal 6,5 meter. Dakkapellen zijn niet toegestaan. De maximale totale oppervlakte voor de bijgebouwen bedraagt 150 m²



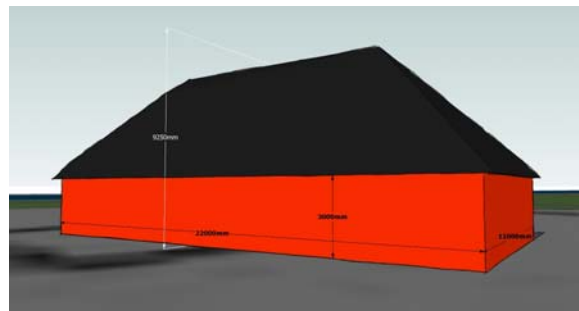
Figuur 20: massavoorstel "Huize Hooge Bank"



Figuur 21: massavoorstel "Koetshuis"



Figuur 22: massavoorstel "Kleine Hooge Bank"



Figuur 23 : massavoorstel "Boerderij"

Bijgebouwen

Bij het hoofdhuis en de 3 woningen mogen ook bijgebouwen worden opgericht. Deze gebouwen dienen functioneel en architectonisch gekoppeld te zijn aan de woningen. Een maximale afstand tot de hoofdbebouwing van 20 meter dient hiertoe aangehouden te worden.

Voor het materiaal- en kleurgebruik van de bijgebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de respectievelijke hoofdgebouwen. De bijgebouwen dienen hierbij ondergeschikt te zijn aan deze hoofdgebouwen.

De maximale goothoogte bedraagt 3 meter. De nokhoogte bedraagt maximaal 6,5 meter. Dakkapellen zijn niet toegestaan. Dit volume dient gekenmerkt te worden door een afgeronde kapvorm met schilden en/of wolfseinden. De maximale totale oppervlakte voor de bijgebouwen bedraagt 150 m².

Verharding en toegang (poort) tot landhuizen

Op het privé gedeelte van het landgoed zijn 2 wegen. De entree naar het hoofdhuis en de 3 woonhuizen, waarover de bewoners met auto's naar de woningen kunnen en de laan, afgesloten voor verkeer, die de zichtlijn vormt naar het hoofdhuis.

Verharding

De entree tot de gebouwen wordt voorzien van grind. Zo ontstaat er een duidelijke oprit naar de gebouwen. Deze wordt gezien als privé ruimte. De laan die de zichtlijn vormt naar het landhuis is ook onverhard maar krijgt een groen karakter.

Toegangspoort

Aan het begin van de laan, in het verlengde van de Nieuwkuijkseweg, komt een statige poort. Deze poort blijft gesloten om te voorkomen dat mensen de laan in rijden. Deze laan dient niet als ontsluiting van de landhuizen en heeft puur een esthetische functie. De maximale hoogte van de poort is 3 meter.

Verlichting

De verlichting van de tuinen en de oprit wordt zo minimaal mogelijk gehouden. De ontsluiting van de woning loopt door de Ecologische Hoofdstructuur. Om deze structuur zo min mogelijk schade aan te doen, wordt verlichting van het landgoed tot een minimum beperkt.

4. Beleidsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied. Achtereenvolgens worden Europees beleid, rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijke beleid dat van toepassing is op het plangebied en de omgeving behandeld.

4.1 Europees beleid

Habitatrichtlijn (Richtlijn 42/93/EEG, 1992)

De Habitatrichtlijn, heeft tot doel bij te dragen tot het waarborgen van de biologische diversiteit in de lidstaten. Bij de richtlijn wordt een Europees ecologisch netwerk tot stand gebracht dat "Natura 2000" is genoemd. Dit netwerk bestaat uit speciale beschermingszones die door de lidstaten worden aangewezen

Het Vlijmensch Ven, ten noorden van het plangebied, is vanwege de habitatrichtlijn aangewezen als Natura 2000 gebied.

In het gebied zijn zeer hoge potenties aanwezig voor de uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de habitattypen kranswierwateren, blauwgraslanden en glanshaver- en vossenstaarthooilanden (grote vossenstaart). Het gebied kan daarmee een belangrijke bijdrage leveren aan landelijke instandhoudingsdoelen voor deze habitattypen in beekdalen. Naast omvangrijke interne maatregelen en de aankoop van een grote oppervlakte EHS binnen het Natura 2000- gebied zijn daarvoor maatregelen in de waterhuishouding en reductie van grondwateronttrekkingen noodzakelijk.

4.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid is ondergebracht. Deze nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal. Er moet een samenspel ontstaan tussen overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en marktpartijen om problemen effectief aan te pakken en kansen voor synergie te benutten. Er is in de uitvoering van het beleid sprake van een goede koppeling tussen verstedelijking, economie, infrastructuur, groen, recreatie, natuur, waterhuishouding, milieu en veiligheid.

Er worden mogelijkheden geboden om met 'rode' functies tevens andere maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging, te realiseren. De ontwikkeling van nieuwe landgoederen, vergezeld van nieuwe natuur zijn hiervan een voorbeeld.

Het Vlijmensch Ven, het Drongelens Kanaal en het huidige bosgebied binnen het nieuwe landgoed ten zuiden van het plangebied maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

Nota Natuur voor Mensen, Mensen voor Natuur (2000)

Met deze nota wordt de aanpak van het natuurbeleid voor de komende tien jaar geschetst. Het kabinet kiest voor een verbreding van het natuurbeleid, om beter recht te doen aan de betekenis van natuur voor de samenleving. Hoofddoel is behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap, als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving.

Natuur heeft behalve een intrinsieke waarde, ook belevings- en gebruikswaarden. Daarop moet in een steeds dichter bevolkt land nadrukkelijker worden ingespeeld, zonder dat daarmee aan het belang van de intrinsieke waarde wordt afgedaan.

Natuur dient nadrukkelijk een verantwoordelijkheid van heel de samenleving te zijn en ook breed te worden verankerd. Verbreden van het natuurbeleid kan alleen in samenwerking met anderen: bestuurlijke en maatschappelijke partners, bedrijfsleven en burgers.

4.3 Beleid provincie Noord-Brabant

Streekplan (2002)

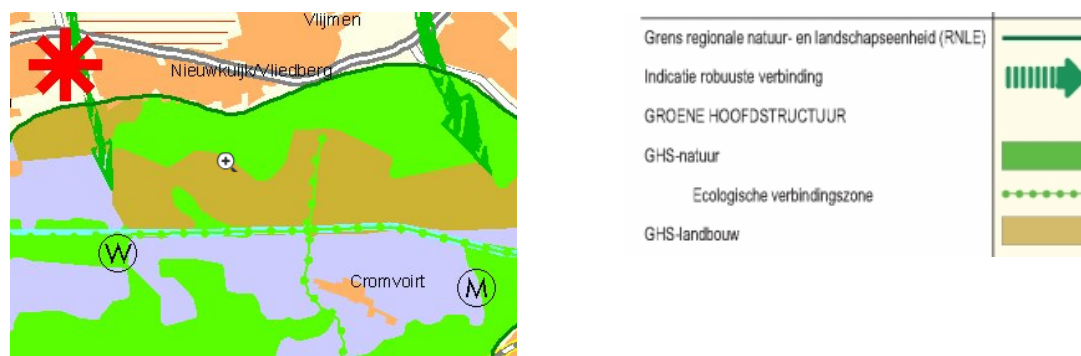
Het provinciale beleidskader is vastgelegd in het Streekplan 2002 'Brabant in Balans', met daarnaast enkele herzieningen van het plan. In paragraaf 3.6.2 staat de volgende tekst:

"In afwijking van het woningbouwprogramma en in afwijking van paragraaf 3.4.12 kunnen nieuwe landgoederen worden aangelegd in het buitengebied. Dit moet wel gepaard gaan met een duidelijke verbetering van de landschappelijke, natuurlijke of recreatieve kwaliteiten van het gebied. Een nieuw landgoed moet een omvang van ten minste tien hectaren hebben. In een landelijke regio moet het bovendien ten minste 7,5 hectaren nieuw bos- of natuurgebied omvatten. In stedelijke regio's kan vijf hectaren als minimale oppervlakte voor het nieuwe bos- of natuurgebied worden gehanteerd. De aanleg van een nieuw landgoed in de GHS-natuur is niet toegestaan.

.....
Voor nieuwe landgoederen groter dan vijftien hectaren formuleren Gedeputeerde Staten aparte beleidslijnen. Hierbij wordt onder andere ingegaan op het aantal hectaren nieuw aan te leggen natuur, mede in relatie tot het aantal en de locatie van de wooneenheden."

De agrarische gronden van het nieuwe landgoed vormen een onderdeel van de Groene Hoofdstructuur Landbouw (GHS Landbouw). Specifiek voor Leefgebied Kwetsbare Soorten.

De kern van het nieuwe landgoed met het bestaande bosgebied is onderdeel van de Groene Hoofdstructuur Natuur (GHS Natuur), verder gespecificeerd als Overig Bos- en Natuurgebied. De overige bos- en natuurgebieden bevatten minder hoge natuurwaarden. In figuur 24 is een kaartje van het streekplan opgenomen.



Figuur 24: uitsnede plankaart Ruimtelijke hoofdstructuur Streekplan

Notitie Rood voor Groen, nieuwe landgoederen in Brabant

Voor de vorming van nieuwe landgoederen is de notitie 'Rood voor Groen, nieuwe landgoederen in Brabant' van belang. Stedelijke functies, zoals een nieuw landgoed, kunnen worden toegestaan mits er sprake is van een aanmerkelijke verbetering van de (groene) kwaliteiten van het buitengebied. De definitie van een nieuw landgoed is:

"Een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel 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 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."

Om een nieuw landgoed te kunnen ontwikkelen, moet er aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan:

1. Meerwaarde natuur/ecologie
Er dient sprake te zijn van aanleg van nieuw bos- en/of natuurgebied. Dit moet aansluiten op de karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en bijdragen aan de te ontwikkelen groenstructuur. Planvoorstellen worden getoetst aan de hand van natuurdoeltypen, het soortenbeleid van rijk en de provincie en de waterhuishouding. Agrarische gronden mogen ook deel uitmaken van de het landgoed. Het landgoed voldoet het aan deze voorwaarden.
2. Meerwaarde voor recreatie
Het nieuwe landgoed draagt bij aan te ontwikkelen groenstructuren en past binnen de recreatieve structuur in de regio en sluit aan bij de toeristisch-recreatieve voorzieningen waar behoefte aan is. Wegen en paden zijn openbaar.
Er komt een fietspadvoorziening over het landgoed, waardoor fietser voor een groot deel de vrij drukke Nieuwkuijkseweg kunnen vermijden. De wandelmogelijkheden in het bestaande bos van Natuurmonumenten worden uitgebreid met wandelmogelijkheden op het nieuwe landgoed.
3. Meerwaarde voor cultuurhistorie en landschap
Inrichting en ontwerp van zowel het 'rode' als het 'groene' onderdeel van het landgoed is afgestemd op het omringende landschap, de cultuurhistorie, de bodemgesteldheid en de waterhuishouding van het gebied (lagenbenadering). Reeds aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden verwijderd.
Het hoger gelegen zuidelijke deel wordt ontwikkeld naar meer schrale natuur. Het lager gelegen noordelijke deel wordt een nat gebied, waarbij ervoor is gekozen om de perceelsrichting van rond 1900 terug te laten komen. De waterhuishouding wordt ongemoeid gelaten.
4. Beeldkwaliteit
Het landgoed dient een esthetische meerwaarde te hebben. Beeldkwaliteit is derhalve van groot belang. Er is ruimte voor vernieuwende architectuur.
Voor de beeldkwaliteit is een beeldkwaliteitplan gemaakt, waarin ruim aandacht is besteed aan de esthetische waarde van het landgoed en de architectuur. Om de beeldkwaliteit te waarborgen, neemt de gemeente het beeldkwaliteitplan op als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Heusden.
5. Rood
Op het landgoed is sprake van (nieuwe) bebouwing in de vorm van woningen en eventuele bijgebouwen binnen een beperkt privaat bouwblok, gescheiden van het publiektoegankelijk deel van het landgoed. Bij ontwerp van de gebouwen gaat aandacht uit naar beeldkwaliteit en cultuurhistorie.
Het beeldkwaliteitplan gaat onderdeel uitmaken van de Welstandsnota van de gemeente, waardoor dit punt is gewaarborgd.

Ten aanzien van de situering van het landgoed hebben er ook enkele zaken voorkeur.

1. Situering beredeneerd vanuit de functies
Vanwege de functie als uitloopgebied, is het wenselijk dat het landgoed in de omgeving van kernen is gelegen. De nieuwe natuur sluit bij voorkeur aan op bestaande natuur.
Het landgoed omsluit als het ware een bestaand bosgebied van de EHS. Daarnaast functioneert het landgoed als een verbinding tussen de ecologische verbindingzone van het Drongelens Kanaal en het Natura 2000-gebied van het Vlijmsch Ven. Het ligt op fietsafstand vanaf Vlijmen, Nieuwkuijk en Helvoirt, waardoor het recreatief ook aantrekkelijk is.
2. Situering vanuit zones streekplan
Uitgangspunt is dat nieuwe landgoederen gerealiseerd kunnen worden op locaties waar vanuit provinciaal en/of gemeentelijk beleid de versterking van natuur- en landschapswaarden wenselijk is en waar ten behoeve van realisatie ervan géén reguliere middelen bestaan. Met name in GHS-landbouw en AHS-landschap én langs ecologische verbindingzones. De huidige agrarische gronden van het nieuwe landgoed vormen een onderdeel van de GHS-Landbouw, specifiek Leefgebied Kwetsbare Soorten. Daarbij dient sprake te zijn van versterking van de aanwezige

waarden. Verder zijn gebieden die vallen binnen de Regionale Natuur- en Landschapseenheden (RNLE) geschikt voor nieuwe landgoederen. Het nieuwe landgoed ligt in de GHS Landbouw, specifiek voor Leefgebied Kwetsbare soorten en maakt deel uit van een RNLE.

Het leefgebied kwetsbare soorten omvat o.a. landbouwgronden waarop zeldzame planten of dieren voorkomen, die hoge eisen stellen aan de inrichting en het gebruik van hun omgeving, of waarop het voorkomen van zulke planten of dieren wordt nagestreefd overeenkomstig het in paragraaf 3.4.3 genoemde provinciaal beheers- en landschapsgebiedsplan. Het gaat hier om weidevogels en dassen. In het leefgebied kwetsbare soorten moeten landbouw, recreatie en andere activiteiten worden uitgeoefend met respect voor deze voorwaarden.

De provincie gebruikt een toetsingskader om de wenselijkheid van een nieuw landgoed vast te stellen. Een plan voor een nieuw landgoed dient daarom uit de volgende onderdelen te bestaan:

1. Gebiedsprofiel van het nieuwe landgoed
Geeft inzicht in de ligging van het landgoed ten opzichte van de omgeving en motiveert waarom het landgoed past binnen de ruimtelijke structuur.
Het nieuwe landgoed vormt een verbinding tussen de natuurgebieden rondom het Drongelens Kanaal en het Natura 2000 gebied van het Vlijmsch Ven. Het landgoed wordt zodanig ingericht dat de ecologische structuur van het gebied wordt versterkt (zie ook het rapport van Ecologica).
2. Inventarisatie van de aanwezige gebiedswaarden
Hierbij moet o.a. gedacht worden aan natuur (ecologisch), landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden.
Hiervoor zijn onderzoeken verricht. Samenvattingen zijn in hoofdstuk 5 opgenomen
3. Een inrichtingsschets en onderbouwing (projectprofiel)
Geeft inzicht in en motiveert de configuratie en meerwaarde van nieuw groen en rood, de (recreatieve) padenstructuren en eventueel de opgenomen agrarische (productie)gronden.
Samen met het beeldkwaliteitplan is een inrichtingsplan voor het nieuwe landgoed gemaakt. Met de inrichting van het gebied is gezocht naar een meerwaarde van het nieuwe landgoed voor de natuur en voor de recreatie. De bebouwing is monumentaal en uitnodigend voor de bezoekers van het nieuwe landgoed.
4. Een beeldkwaliteitplan
Geeft inzicht in de kwaliteit van het nieuwe landgoed en geeft aan op welke wijze (fysiek en architectonisch) de bebouwing deel uitmaakt van het gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft tevens inzicht in de wijze waarop bij de nieuwe bos- en natuurgebieden rekening is gehouden met de cultuurhistorische, archeologische en ecologische waarden en de waterhuishoudkundige omstandigheden. De beoordeling van de bebouwing vindt mede aan de hand van het beeldkwaliteitplan plaats.
Het beeldkwaliteitplan gaat in op al deze aspecten. Het beeldkwaliteitplan vormt het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het beeldkwaliteitplan opgenomen in de welstandsnota van de gemeente Heusden.
5. Een exploitatieopzet
Deze geeft inzicht in de haalbaarheid van het plan (korte termijn) en het continuïteitsperspectief (lange termijn).

Partiële herziening Waterhuishoudingsplan (2003 - 2006)

Naar aanleiding van een evaluatie van het geldende waterbeleid in 2001, ontwikkelingen op Europees niveau (Kaderrichtlijn water), nationaal niveau (Waterbeleid voor de 21e eeuw en de reconstructie van de zandgronden en provinciaal niveau (Streekplan Brabant in Balans) hebben ertoe geleid dat er een herziening van het Waterhuishoudingsplan heeft plaatsgevonden.

Het waterbeleid van de provincie verschuift met de partiële herziening van het nemen van technische maatregelen naar het betrekken van water in ruimtelijke plannen.

Voor het plangebied onderscheidt het Waterhuishoudingsplan twee gebieden, namelijk de deelfuncties water voor GHS-landnatuur en water voor GHS-landbouw uit het streekplan. De GHS-landnatuur betreft in het plangebied het bestaande bos gebied (zie figuur 25). Dit behoort bij de ecologische hoofdstructuur. De waterhuishouding (vooral kwel en grondwaterstand), waterkwaliteit en inrichting zijn afgestemd op de ecologische doelstellingen.

Het overige deel van het plangebied betreft de huidige agrarische grond, GHS-landbouw. De waterhuishoudkundige doelstellingen voor deze gebieden worden bepaald door het landbouwkundig gebruik, in samenhang met de wijze waarop in de reconstructie-plannen richting wordt gegeven aan landbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden (extensivering of verweving).



Figuur 25: Uitsnede kaart Partiële herziening Waterhuishoudingsplan

Provinciale Milieuverordening (PMV) (2006 – concept)

In het provinciale milieubeleidsplan worden de grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen. Het plangebied valt deels binnen een beschermingsgebied voor drinkwatervoorziening (zie figuur 27 onder waterkansenkaart).

De grondwaterbeschermingsgebieden zijn bedoeld om het grondwater rondom waterwinningen te beschermen.

Een grondwaterbeschermingsgebied is opgebouwd uit zones: het waterwingebied direct rond de pompputten, de beschermingzone(s) en/of de boringsvrije zone. Het doel van een boringsvrije zone is het in stand houden van de afsluitende kleilaag. Binnen het plangebied ligt een “boringsvrije zone”. Als gevolg van de Provinciale milieuverordening is het verboden om in de boringsvrije zones buiten inrichtingen:

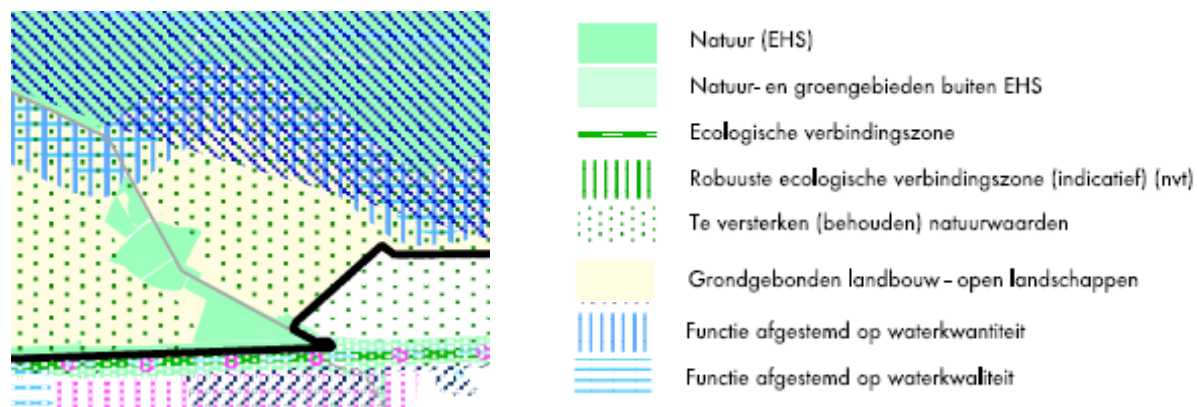
- boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 10 meter onder het maaiveld;
- de grond dieper te roeren dan 10 meter onder het maaiveld of anderszins werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren; onder deze werken worden in elk geval verstaan ontgroningen, bodemstabiliseringswerken, grond- en funderingswerken en het plaatsen en verwijderen van damwanden en heipalen;
- warmtepompsystemen met een bodemwarmtewisselaar (gesloten systemen) op te richten

Gebiedsplan Wijde Biesbosch (2004)

In het kader van allerlei problemen die spelen in het landelijk gebied voor Wijde Biesbosch een revitaliseringstraject in gang gezet. Dit heeft in 2004 geresulteerd in het gebiedsplan, met een planhorizon van 2016. Het plan is gemaakt door de gebiedscommissie en het geldt voor de provincie als een beleidsmatig toetsingskader.

Het plangebied Landgoed ‘De Hooge Bank’ ligt in een landschappelijk te versterken, open gebied. Het valt in een gebied dat is bestempeld als Regionale Natuur- en Landschaps Eenheid (RNLE). De hoofddoelstelling van een RNLE is de bescherming en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.

De huidige agrarische gronden van het nieuwe landgoed vormen een onderdeel van de GHS-Landbouw (GHS Landbouw), specifiek voor Leefgebied Kwetsbare Soorten. In figuur 26 is een kaartje opgenomen van het plangebied en de directe omgeving. Nieuwe landgoederen bieden kansen om op gewenste plekken cultuurhistorie en natuur te versterken. Met name GHS-Landbouwgebieden zijn geschikt voor het vestigen van nieuwe landgoederen.



Figuur 26: Ambitiekaart Wijde Biesbosch

In gebieden die zijn aangeduid met 'grondgebonden landbouw – open landschappen' is versterking of behoud van natuurwaarden gewenst is met in achtneming van landbouwkundige functies. Dit kan bijvoorbeeld bestaan uit versterking van de groen-blauwe dooradering, behoud van de gebieden van kwetsbare soorten of gebieden voor geconcentreerde inzet van (agrarisch) natuurbeheer e.d.

Het plangebied maakt deel uit van een Regionale Natuur- en Landschapseenheid (RNLE). De hoofddoelstelling van een RNLE is de bescherming en ontwikkeling van natuur-, landschap- en cultuurhistorische waarden. Uitgangspunt is dat de aanwezigheid van duurzame economische maar wel extensieve functies in deze gebieden op langere termijn bescherming bieden tegen verdere intensivering en verstedelijking. Met het planologisch regime dat van toepassing is op de RNLE wordt beoogd om een harde bescherming te bieden tegen verstedelijking.

Paraplunota ruimtelijke ordening (2008)

Ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen sluit de paraplunota aan bij de notitie Rood van Groen. De locatie van het te ontwikkelen nieuwe landgoed is aangeduid als GHS-Landbouw, en zou hier daarom passen.

4.4 Beleid Waterschap Aa en Maas en watertoets

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap Aa en Maas een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Die zijn van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Een concept van dit hoofdstuk is beoordeeld door het waterschap Aa en Maas, waarna aanpassingen aan het plan hebben plaatsgevonden.

In deze paragraaf is ingegaan op het beleid van het waterschap. In paragraaf 5 is de watertoets opgenomen, waarin meer specifiek op het gebied en gevolgen van de maatregelen op grond- en oppervlaktewater wordt ingegaan.

Beleid

Waterbeheersplan Maaskant en Strategie Nota (2006)

De looptijd van het Waterbeheersplan Maaskant was tot 1 januari 2007. Door de provincie is uitstel verleend tot december 2009. Ter overbrugging van het beleid van het Waterschap Aa en Maas is een Strategie Nota vastgesteld. Deze nota gaat vooral in op de taken en verantwoordelijkheden van het Waterschap.

Ten aanzien van het beleid in de gebieden geldt het Waterbeheersplan.

Het gebied rond het Vlijmsch Ven vormt een laagte tussen de hoger gelegen zandgronden van de Loonse en Drunense Duinen en de dekzandrug bij Drunen en Vlijmen. Het heeft een grootschalig en open karakter. Het gebied heeft een belangrijke functie voor de melkveehouderij, maar bevat ook enkele zeer waardevolle natuurgebieden zoals Vlijmsch Ven. Het Drongelens Kanaal is eveneens een belangrijk ecologisch element binnen de Groene Hoofdstructuur.

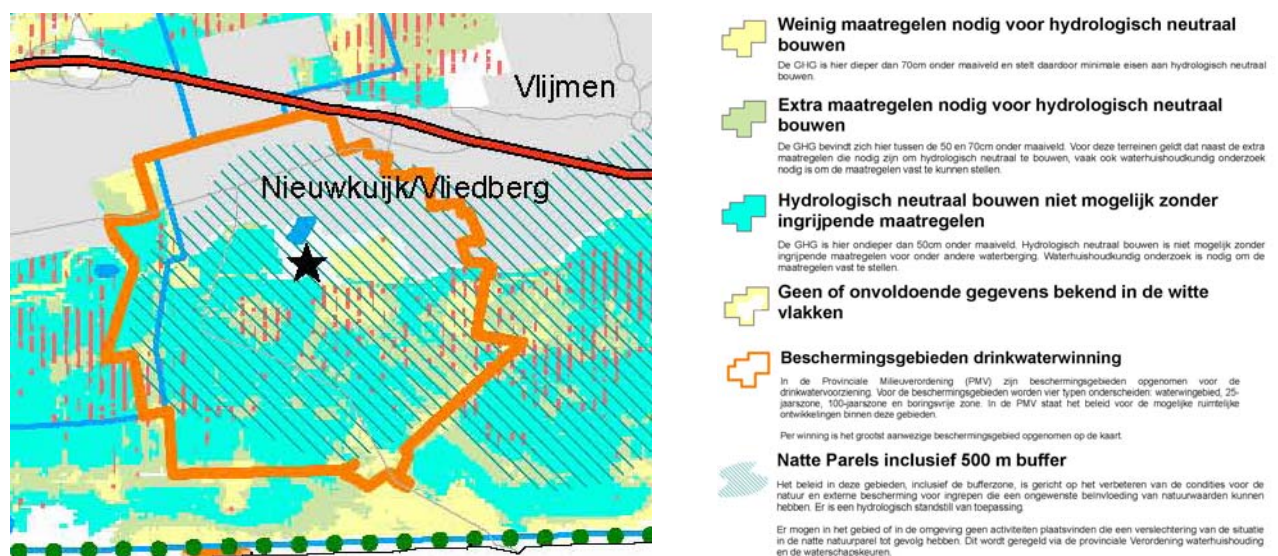
Het streven is dat er in 2018 geen verdroging meer plaatsvindt binnen de natuurkerngebieden, waaronder Vlijmsch Ven, door hydrologische maatregelen in en vooral om het gebied. Het streefbeeld voor het peilbeheer gaat uit van het realiseren van het gewenste grond- en oppervlakte regime (GGOR).

Waterkansenkaart (2005)

Op de Waterkansenkaart worden de kansen en belemmeringen vanuit het watersysteem op de ruimtelijke ontwikkeling weergegeven. Het is daarmee tevens een van de middelen om de watertoets mee uit te voeren.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. In figuur 27 is een kaartje weergegeven met de verschillende gebieden. Hieruit blijkt dat op de locatie waar bebouwing is voorzien op het nieuwe landgoed, weinig maatregelen nodig zijn om hydrologisch neutraal te bouwen. Het noordelijke puntje van het landgoed valt binnen de buffer voor een natte natuurplek (Vlijmsch Ven). Activiteiten mogen geen negatieve gevolgen hebben voor de parel. Hier is de Verordening waterhuishouding Noord-Brabant 2005 van toepassing.

In een deel van het landgoed is hydrologisch neutraal bouwen niet mogelijk zonder ingrijpende maatregelen. In de planvorming is hier ook geen nieuwe bebouwing voorzien. Landgoed 'De Hooge Bank' is voor een klein deel gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De consequenties hiervan zijn opgenomen in de Provinciale Milieu Verordening.



Figuur 27: Uitsnede waterkansenkaart

Waterbeheersplan Maaskant en Strategie Nota (2006)

De looptijd van het Waterbeheersplan Maaskant was tot 1 januari 2007. Door de provincie is uitstel verleend tot december 2009. Ter overbrugging van het beleid van het Waterschap Aa en Maas is een Strategie Nota vastgesteld. Deze nota gaat vooral in op de taken en verantwoordelijkheden van het Waterschap. Ten aanzien van het beleid in de gebieden geldt het Waterbeheersplan. Het gebied rond het Vlijmensch Ven vormt een laagte tussen de hoger gelegen zandgronden van de Loonse en Drunense Duinen en de dekzandrug bij Drunen en Vlijmen.

Het gebied heeft een grootschalig en open karakter en een belangrijke functie voor de melkveehouderij, maar bevat ook enkele zeer waardevolle natuurgebieden zoals het Vlijmensch Ven. Het Drongelens Kanaal is eveneens een belangrijk ecologisch element binnen de Groene Hoofdstructuur. Het streven is om in 2018 geen verdroging meer te laten plaatsvinden binnen de natuurkerngebieden, waaronder het Vlijmensch Ven, door hydrologische maatregelen in en vooral om het gebied. Het streefbeeld voor het peilbeheer gaat uit van het realiseren van de gewenste grond- en oppervlaktewaterstanden (GGOR). De waterstanden in de huidige situatie komen nog niet overeen met die in de gewenste situatie. Dit geldt onder andere voor het Vlijmensch Ven.

Waterkansenkaart (2005)

Op de Waterkansenkaart worden de kansen en belemmeringen vanuit het watersysteem op de ruimtelijke ontwikkeling weergegeven. Het is daarmee tevens een van de middelen om de watertoets mee uit te voeren. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. In figuur 28 is een kaartje weergenomen met de verschillende gebieden, waaronder de natte natuurplek Vlijmensch Ven. Activiteiten mogen geen negatieve gevolgen hebben voor de preek. Hier is de Verordening waterhuishouding Noord-Brabant 2005 van toepassing.

Landgoed 'De Hooge Bank' is voor een klein deel gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De consequenties hiervan zijn opgenomen in de Provinciale Milieu Verordening.

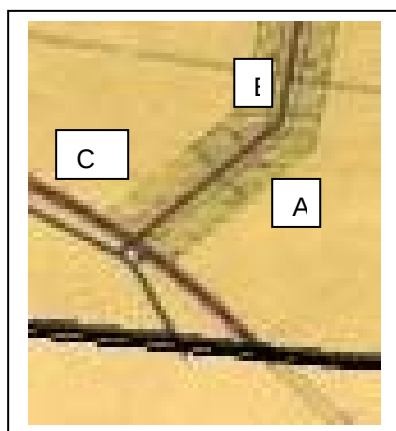
4.5 Gemeentelijk beleid

Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden twee bestemmingsplannen: het “Uitbreidingsplan in hoofdzaak van de gemeente Vlijmen” van de voormalige gemeente Vlijmen en het “Bestemmingsplan Buitengebied 1994” van de voormalige gemeente Helvoirt.

Uitbreidingsplan in Hoofdzaak van de gemeente Vlijmen

Het noordelijk deel van het plangebied ligt op het grondgebied van de voormalige gemeente Vlijmen. Er is in 1991 door de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld, maar aan het deel van het bestemmingplan, waarin ook het plangebied ligt, is door de provincie goedkeuring onthouden. Hierdoor geldt voor het gedeelte waartoe het nieuwe landgoed behoort het Uitbreidingsplan in hoofdzaak van de gemeente Vlijmen. Dit bestemmingsplan dateert uit 1965³.



- Legenda
- A: Landelijk gebied I
 - B: Landelijk gebied III
 - C: Weg van provinciale betekenis

Figuur 28: uitsnede plankaart Uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Vlijmen (1965)

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming Landelijk gebied I. Op deze gronden is het oprichten van enigerlei bebouwing niet toegestaan (artikel 2 onder A). Burgemeester en wethouders kunnen hiervan ontheffing verlenen tot het oprichten van niet-permanente agrarische gebouwtjes, geen woning zijnde, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 150 m³.

De zone langs de Vliedbergweg heeft de bestemming Landelijk gebied III (artikel 2 onder C). Op deze gronden mogen bij recht worden opgericht: woningen en andere gebouwen, uitsluitend ten behoeve van een agrarisch landbouw en/of veeteeltbedrijf. Enkele voorwaarden die gelden zijn dat de breedte van het bouwperceel ten minste 100 meter moet bedragen en de oppervlakte ten minste 1 ha.

De Nieuwkuijkseweg heeft de bestemming Weg van provinciale betekenis.

³ Uitbreidingsplan in hoofdzaak van de gemeente Vlijmen, vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Vlijmen op 13 oktober 1965; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op: 1 februari 1967 nr. 48929; Kroonbesluit: 02051969 nr. 19.

Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Helvoirt

Het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Helvoirt is vastgesteld door de toenmalige gemeenteraad in 1995⁴.

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

- Anl (Agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarde), inclusief een boringsvrije zone;

De op de plankaart aangeduide Agrarische gebieden met natuur- en landschappelijke waarde zijn bestemd voor de agrarische bedrijven en behoud en herstel van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Om verontreiniging van grondwater tegen te gaan, is er voor een gedeelte een boringsvrije zone aangegeven. Nieuwvestiging van niet-grondgebonden landbouw en glastuinbouw is verboden. Hervestiging van een grondgebonden agrarische bedrijf behoort wel tot de mogelijkheden.

Er is een aanlegvergunning nodig voor diverse handelingen die invloed hebben op de bodem of op het landschap, zoals het leggen van leidingen en het verwijderen van bosjes.

- Bn (Bosgebied met natuurwaarde);

De bestemming Bosgebied met natuurwaarden is gericht op behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijk, cultuurhistorische en bosbouwkundige waarden. Het dagrecreatief gebruik moet hier op worden afgestemd. Om verontreiniging van grondwater tegen te gaan, is er voor een gedeelte een boringsvrije zone aangegeven. Voor werkzaamheden zoals het aanleggen van wegen en paden en het verwijderen van houtopstanden is een aanlegvergunning vereist.

- B (Bos en verspreide houtopstanden);

Ook de bestemming Bos is gericht op behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijk, cultuurhistorische en bosbouwkundige waarden. Het dagrecreatief gebruik moet hier op worden afgestemd.

- Waterhuishoudkundige doeleinden met natuurwaarden

De zone langs het Drongelens Kanaal is bestemd als Waterhuishoudkundige doeleinden met natuurwaarden, daarbinnen is dit weer voorzien van de bestemming Bos.

- Vw1 (Verkeersdoeleinden met verharde wegen);

De wegen in het plangebied zijn bestemd met Verkeersdoeleinden met verharde wegen. Ze zijn bestemd voor de ontsluiting van het omliggende gebied en voor landschappelijke doeleinden in de vorm van bijvoorbeeld laanbeplanting

- Vw(f): Verkeersdoeleinden met fietspaden bestaand.

Het fietspad langs het Drongelens Kanaal is voorzien van deze bestemming

Voorts loopt er nog een straalpad over de zuidwestelijke hoek van het plangebied.

⁴ Bestemmingsplan "Buitengebied 1994 Helvoirt", vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Helvoirt op 19 december 1995, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 juli 1996, Kroon: -



Legenda

Anl = Agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarde (deels met boringsvrije zone waterwinning)

B = Bos en verspreide houtopstanden

Bn = Bosgebied met natuurwaarden tevens boringsvrije zone waterwinning

Vw1 = Verkeersdoeleinden met verharde wegen

Figuur 29: Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied Helvoirt 1994

Beleids- en actieplan recreatie en toerisme Heusden 2004 -2010

De gemeente zoekt naar mogelijkheden om recreatie te spreiden over de gemeente naar de dorpskernen en de omgeving vanuit de vesting Heusden en de duinen. Dit kan onder andere door wandel- en fietsmogelijkheden vanuit de kernen voor de bewoners van de gemeente en recreanten van buiten het gebied. Specifiek voor het plangebied, dat is gelegen in deelgebied Langstraat van dit beleidsplan, worden kansen gezien voor recreatieve routes.

Waterplan Heusden 2008

De gemeente Heusden en haar waterpartners (waterschappen Aa en Maas en De Dommel, provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant Water) hebben een integraal waterplan opgesteld. De aanleiding hiervoor was een omslag in het denken en beleid rond water gedurende de afgelopen jaren: "In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem (duurzaamheidsprincipe)."

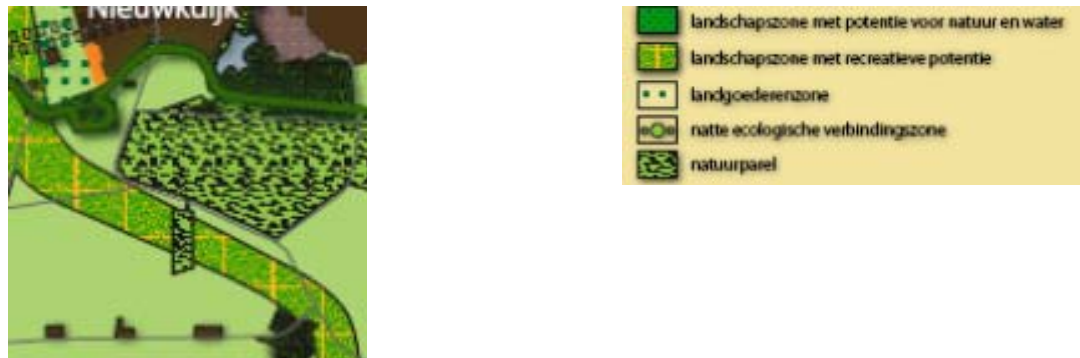
Het waterplan heeft de status van kaderstellend beleidsplan. Het plan is hierdoor een "parapluplan" voor andere gemeentelijke plannen waarin water een rol speelt. Het plan kent echter geen directe planologische doorwerking. De waterdoelen en streefbeelden dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen.

Het streefbeeld voor het landelijke gebied is peilbeheer en inrichting van het watersysteem afgestemd op agrarisch gebruik met een aanvaardbare wateroverlast. De waterhuishoudkundige functie is agrarisch peilbeheer (GGOR-landbouw). Het water is aantrekkelijk, helder en schoon.

Structuurvisie gemeente Heusden 2008

In de structuurvisie van de gemeente Heusden is het plangebied van Landgoed 'De Hooge Bank' gelegen in een zone die deels is aangemerkt als natuurgebied (ten noorden van de Nieuwkuijkseweg) en als landschapszone met recreatieve potenties (ten zuiden van de Nieuwkuijkseweg). In figuur 30 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.

Het nieuwe landgoed draagt aan beide gewenste gebiedsontwikkelingen mee door het landschap en de natuurwaarden te versterken en door recreatieve potenties te benutten.



Figuur 30: uitsnede Plankaart Structuurvisie Heusden

4.6 Conclusies ten aanzien van het beleid

De vorming van een nieuw landgoed is geen bedreiging voor het Natura 2000 gebied Vlijmensch Ven. Door de inrichting van het gebied wordt aangesloten op de doelstellingen van het Vlijmensch Ven.

Door de ligging, de inrichting van het landgoed qua natuur, landschap, architectuur, recreatie, cultuurhistorie en omvang van de nieuwe bebouwing past het nieuwe landgoed in het provinciale beleid. Omdat het nieuwe landgoed niet geheel voldoet aan de voorwaarden voor de vestiging van een landgoed in de GHS moet toestemming aan de provincie worden gevraagd.

Het nieuwe landgoed doorkruist niet het beleid van het waterschap Aa en Maas.

Het nieuwe landgoed sluit aan op de wensen van de gemeente Heusden qua ontwikkeling van natuur en landschap. Omdat het nieuwe landgoed niet past binnen de huidige bestemmingsplannen, wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt.

5 Resultaten van onderzoeken

5.1 Quickscan natuurwetgeving

In Juli 2008 is door Ecologica⁵ een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Er is gekeken naar het eventueel voorkomen van beschermde flora en fauna in het plangebied en er is getoetst aan groene gebiedswetgeving. Het rapport geeft aan of nader onderzoek en een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is. In deze paragraaf zijn de resultaten van het onderzoek samengevat en de conclusies weergegeven. Het rapport is als een bijlage bijgevoegd.

Soortbescherming

Planten

Er zijn alleen algemeen beschermde planten in het gebied waargenomen. Voor deze soorten geldt voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een vrijstelling. Het is dus niet nodig een ontheffing aan te vragen.

Zoogdieren

In het gebied is een aantal algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen, waarvoor een vrijstelling geldt. Daarnaast is de strenger beschermde eekhoorn in het gebied te verwachten, en komt de streng beschermde das er voor. Er wordt afgeraden om wandel- of fietspad langs het westelijk gelegen bos aan te leggen. Voor de eekhoorn zijn er geen negatieve effecten van de maatregelen te verwachten. Voor de das kunnen de maatregelen wel enige verstoring veroorzaken. Door af te zien van een fietspad grenzend aan het bos, de maatregelen in tijd te spreiden over de verschillende gebieden, geen of slechts in beperkte mate gebruik te maken van bouwlampen en de verlichting van het toekomstige landgoed zo gering mogelijk te houden, zijn er hiervan geen wezenlijke effecten op de das te verwachten. Daarnaast zou vooral de aanwezigheid van honden en mensen bij de burcht en in het foerageergebied voor verstoring kunnen zorgen. Deze verstoring dient zo beperkt mogelijk gehouden te worden (zie aanbevelingen). Er is voor de grondgebonden zoogdieren, indien gehoor wordt gegeven aan de gedane aanbevelingen, geen ontheffing noodzakelijk.

Er kan een aantal beschermde vleermuissoorten in het onderzoeksgebied voorkomen. Door de maatregelen worden geen rust- en verblijfplaatsen verstoord, ook foerageergebieden worden niet of nauwelijks aangetast. Wanneer er geen houtsingels worden verwijderd, worden ook eventuele vliegroutes niet of nauwelijks aangetast. Voor vleermuizen is dan ook geen ontheffing noodzakelijk.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen in de bomen die wellicht gekapt gaan worden voor de aan te leggen zichtlijn en oprijlaan. Het is wel noodzakelijk maatregelen die van invloed zijn op broedvogels buiten het broedseizoen uit te voeren, aangezien een ontheffingsaanvraag voor broedvogels vrijwel niet haalbaar is.

Amfibieën

Er is een aantal beschermde amfibieënsoorten in het gebied aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Het betreft hier echter allemaal algemeen beschermde soorten waarvoor voor de maatregelen een vrijstelling geldt.

⁵ Ecologica, Quickscan Natuurwetgeving Nieuw Landgoed – Vlijmen Fase 1, juli 2008

Reptielen

In het gebied is de levendbarende hagedis enkele jaren geleden aangetroffen. Het is echter niet waarschijnlijk dat de maatregelen een negatief effect op deze soort hebben. Een ontheffingsaanvraag is hiervoor niet nodig.

Ongewervelden

Er is een aantal beschermde mierennesten aangetroffen. Deze soorten zijn echter algemeen beschermd, waarvoor een vrijstelling geldt voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. De keizersmantel is als zwerver in het gebied aangetroffen, maar aangezien de maatregelen hierop geen effect hebben, is een ontheffing aanvragen niet nodig. Het donker pimperlblauwtje zou ook als zwerver op kunnen duiken. De kansen voor deze soort op het landgoed nemen in de toekomst alleen maar toe.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt in de buurt van twee Natura 2000-gebieden gelegen. Het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven grenst bijna aan het plangebied. De maatregelen zijn echter van dien aard dat er vrijwel geen effecten van de maatregelen op de Natura 2000-gebieden wordt verwacht:

- Er is geen verlies aan oppervlakte aan Natura 2000-gebieden.
- Door afname van de mestdruk en het afnemen van pesticiden- en herbicidegebruik neemt de chemische druk af.
- Extra versturende werking door autoverkeer wordt niet verwacht.
- Een wezenlijke toename van recreatie in het reservaatgebied wordt niet verwacht.
- Door geen verlichting aan te brengen langs de Vendreef en de Nieuwkuijkseweg treedt geen verstoring door verlichting op

Het nieuwe landgoed mag geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstanden- en stromingen. Er moet bijvoorbeeld voldoende water in de bodem infiltreren.

De ecologische samenhang van het gebied neemt door de inrichting van het landgoed toe.

Provinciaal beleid

Het bos dat het centrum van het nieuwe landgoed vormt, maar daar geen deel van uitmaakt, behoort bij de EHS. Door de aanleg van het landgoed wordt de EHS in geringe mate verstoord door verlichting, geluid en betreding. Een wezenlijk effect op de natuurwaarden wordt niet verwacht. Voor deze aantasting wordt in ruime mate gecompenseerd door de aanleg van nieuwe natuur. Er dient wel toestemming te worden aangevraagd bij de provincie conform 'toetsingskader' nieuwe landgoederen.

Door de aanleg van het landgoed wordt niet voldaan aan de 'maximale rust' die wordt gesteld voor overige bos en natuurgebieden binnen de GHS. Er wordt niet verwacht dat er een wezenlijke aantasting van de natuur plaatsvindt door de aanleg van het landgoed. Er dient hiervoor wel toestemming te worden aangevraagd bij de provincie conform 'toetsingskader' nieuwe landgoederen.

Het plangebied maakt deel uit van een RNLE-landschapsdeel. Door de aanleg van het landgoed worden de criteria voor een RNLE-landschapsdeel echter niet aangetast.

Het plangebied is aangewezen als leefgebied voor weidevogels, zwanen en ganzen. Volgens een notitie van Ecologica⁶ (zie bijlage) is het plangebied tussen het Drongelens Kanaal en de Nieuwkuijkseweg niet geschikt voor weidevogels omdat het droog is, intensief wordt beheerd en monotoon is en vanwege het besloten karakter. Het gebied ten noorden van de Nieuwkuijkseweg krijgt in het plangebied een gunstige aanpassing door het bloemrijke grasland en de extra sloten. Ter plekke zou de locatie voor kieviten

⁶ Ecologica, Notitie gebiedenwetgeving Landgoed De Hooge Bank, 28 april 2009

negatief kunnen worden beïnvloed, maar op grotere schaal gezien is er voor deze vogel voldoende afwisseling.

Het plangebied valt in het leefgebied voor dassen. De inrichting van het plangebied is zodanig dat de dassenburcht niet verstoord wordt. Door de extensivering van het gebruik van het gebied en de toename van de structuurdiversiteit neemt de kwaliteit als foerageergebied voor de dassen toe.

Ook Natuurmonumenten ondersteunt het standpunt dat de ontwikkeling van het plan een bijdrage levert aan de natuurwaarden⁷.

Conclusies

Het oorspronkelijke plan is op enkele punten aangepast om de verstoring van soorten te verminderen. Het fiets- en wandelpad ten westen van het westelijke bos is daarom vervallen. Vanwege de foerageermogelijkheden worden er in de nieuwe beplanting fruitbomen opgenomen. Mits voldaan wordt aan enkele aanbevelingen in het onderzoek, hoeven er geen ontheffingen te worden aangevraagd. Het nieuwe landgoed heeft positieve effecten op het Natura 2000-gebied. Door een geringe aantasting van de EHS en omdat niet geheel wordt voldaan aan de voorwaarden voor de GHS moet de provincie om toestemming worden gevraagd conform het toetsingskader nieuwe landgoederen.

Bij het uitvoeren van de maatregelen is het, met inachtneming van de gemaakte kanttekeningen en gedane aanbevelingen, niet nodig een ontheffing aan te vragen in het kader van de flora- en faunawet. De aanbevelingen voor de das moeten dan wel strikt nageleefd worden. Daarnaast dient de zorgplicht in acht genomen te worden.

Het landgoed zou mogelijk enige verstoring kunnen veroorzaken voor het Habitatrichtlijngebied Vlijmens Ven via grond- of oppervlaktewater. Dit punt is besproken met het waterschap. Het waterschap is van mening dat er geen negatieve invloed is.

5.2 Archeologisch onderzoek

In juli 2008 is door ArcheoPro 8 een quickscan naar archeologische waarden uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de resultaten van het onderzoek samengevat en de conclusies weergegeven. Het rapport is als een bijlage bijgevoegd.

Methode

Tijdens het bureauonderzoek wordt door de bestudering van beschikbare bronnen, kennis vergaard over de bodem en geologie van het onderzoeksgebied en de hierin bekende en te verwachten archeologische waarden. Aan de hand van de resultaten van het bureauonderzoek kan de beste aanpak voor het veldonderzoek worden bepaald.

Geomorfologie, aardkunde en bodem

Tijdens het Midden-Pleistoceen (de periode van de ijstijden) vormden de Maas en de Rijn vlechtende rivieren met talrijke stroomgeulen waarin en waarlangs rivierzand en grind werd afgezet. Gedurende de laatste ijstijd kon de wind grote hoeveelheden zand kon verplaatsen vanuit het Noordzee-bekken over grote delen van Nederland. In de laagste delen van het landschap vond vanaf het begin van het Holoceen veengroei plaats. Tijdens hoge waterstanden van de Maas werden vooral de laagste delen van het dekzandlandschap overstroomd. Hierdoor is ten noorden van het plangebied een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden ontstaan.

⁷ Vereniging Natuurmonumenten, brief 24 februari 2009

⁸ Archeopro, Archeopro Archeologische rapport Nr 874, Hooge Bank, Nieuwkuijk, Gemeente Heusden Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek, mei 2009

Het plangebied zelf ligt volgens de geomorfologische kaart op een vlakte die is ontstaan door afgraving of egalisatie. Te midden van de verschillende delen van het plangebied, geeft de geomorfologische kaart de ligging van een dekzandrug aan. Deze hoogte gaat abrupt over in aanzienlijk lager gelegen terreindelen. Vooral ten noorden en ten westen van de dekzandrug is dit in extreme mate het geval. De hoogteverschillen bedragen hier ruim een meter. Dit vormt een duidelijke aanwijzing dat de vlakte waarop het plangebied ligt, inderdaad is ontstaan door afgraving. De door afgraving ontstane vlakte vormde oorspronkelijk een dekzandrug die vrijwel het gehele centrale en zuidelijke deel van het onderzoeksgebied besloeg. In het centrale deel van het onderzoeksgebied resteert hiervan nog slechts de hoogte die wordt omsloten door de delen van het plangebied.

Volgens de bodemkaart bestaan de bodems op de vlakte van ten dele verspoelde dekzanden ten noorden van het plangebied, uit gooreerdgronden die zijn ontstaan in leemarm en zwak lemig fijn zand. Goor is een oude Nederlandse naam voor vochtige laagte. Op de zuidelijke delen van het plangebied geeft de bodemkaart de aanwezigheid van veldpodzolgronden aan.

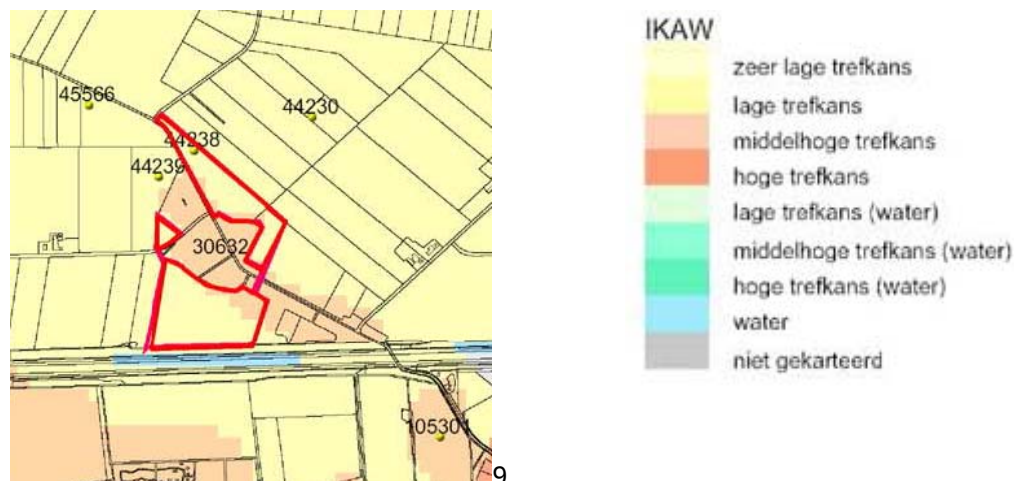
Historie

Historisch geografisch gezien maakt het plangebied deel uit van het gebied van de Baardwijkse Overlaat. De waarde wordt op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart als redelijk hoog bestempeld. De overlaat bestaat uit een lager gelegen open landschap met ruim opgezette verkaveling, het grootste deel van de aanplant dateert uit 1950-1960.

De beplanting langs de Nieuwkuijkseweg door het bos is als historisch groen met een redelijk hoge waarde aangemerkt. Het betreft een laanbeplanting van zomereik, ruwe berk, Amerikaanse eik en Hollandse linde uit 1896-1905.

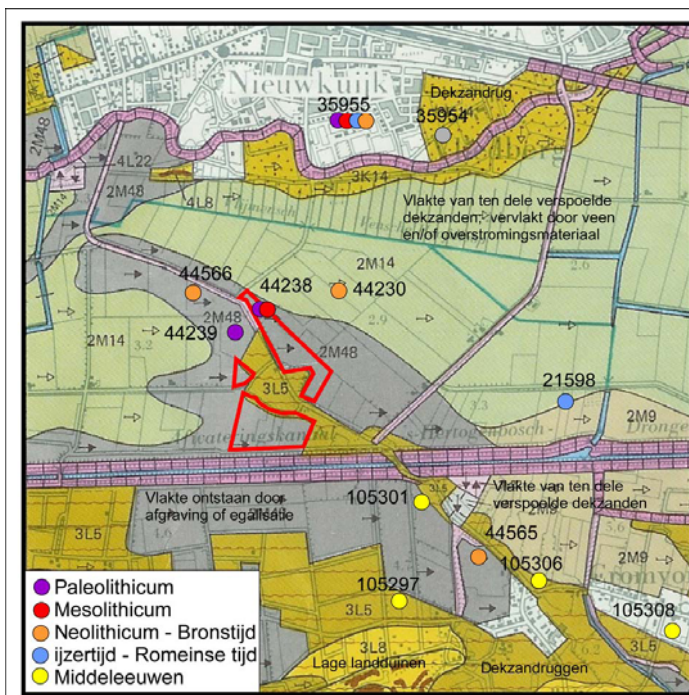
Archeologie

Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied voornamelijk in een zone met een lage trefkans op archeologische waarden. Aan weerszijde van de Nieuwkuijkseweg zijn stukken aangewezen met een middelhoge trefkans. In figuur 31 is dat te zien.



Figuur 31: Kaart IKAW trefkans archeologische waarden

In het plangebied en in de omgeving is een beperkt aantal archeologische waarnemingen gedaan. In de directe omgeving zijn er 4 waarnemingen (zie ook figuur 32). Verder is door de Heemkundekring Onsenoort aangegeven dat er nog enkele niet-vermelde vondsten zijn gedaan.



Figuur 32: vindplaatsen archeologische voorwerpen

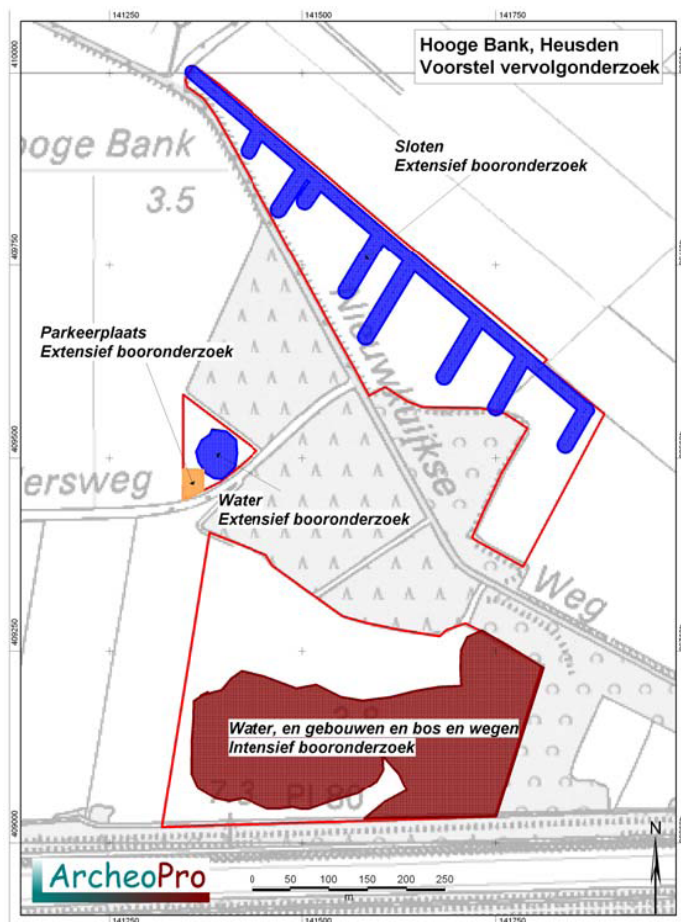
Op basis van de gegevens over archeologische waarden kunnen er archeologische vondsten in het gebied zijn vanaf de Midden-Paleolithicum. Deze zijn naar verwachting diep gelegen, omdat er uitgebreide verstoringen van de bodem zijn. Mogelijke vondsten zijn afhankelijk van de plekken waar de bodem nog intact is. Om vast te stellen waar de bodem intact is, moeten boringen worden verricht: in het noordelijke plangebied extensief omdat hier is afgegraven. In het zuidelijke deel meer intensief omdat hier waarschijnlijk minder verstoring is opgetreden.

Archeologische verwachtingen

Op basis van de bekende gegevens over archeologische waarden in het gebied is de conclusie dat binnen het onderzoeksgebied archeologische vondsten aanwezig kunnen zijn die dateren uit alle perioden vanaf het Midden-Paleolithicum. Voor het plangebied geldt dan ook een hoge verwachting voor archeologische waarden uit deze perioden. Het plangebied is aanzienlijk verlaagd.

De potentiële aanwezigheid van archeologische resten binnen het plangebied, is volledig afhankelijk van de mate waarin de bodem nog intact is. Vooral op het noordelijke en het westelijke deel van het plangebied, lijkt de kans op de aanwezigheid van zones met een nog deels intacte bodem, klein.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten uit de Steentijd tot en met de IJzertijd. De eventuele aanwezigheid van archeologische sporen uit deze perioden is echter in hoge mate afhankelijk van de mate van bodemverstoring. Deze dient dan ook door middel van booronderzoek te worden vastgesteld (zie figuur 33).



Figuur 33: plaatsen nader archeologische onderzoek

Aanvullend veldonderzoek

Naar aanleiding van de conclusies in de rapportage van het bureauonderzoek, heeft Archeopro een veldonderzoek uitgevoerd⁹. Het rapport is als bijlage bijgevoegd.

De resultaten van het booronderzoek bevestigen de op basis van de resultaten van het bureauonderzoek veronderstelde ingrijpende bodemverstoring op het noordelijke en het westelijke deel van het plangebied. Zowel het booronderzoek als de op deze beide terreindelen uitgevoerde oppervlaktekartering, hebben geen archeologische indicatoren opgeleverd.

In de noordoosthoek van het zuidelijke terreindeel is de bodem nog enigszins intact. Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn op dit terreindeel boringen gezet met zowel een zandguts als een megaboor. Ondanks het zeven van het met de megaboor opgeboorde materiaal, zijn ook hier geen archeologische indicatoren aangetroffen. De op het centrale deel van het zuidelijke terreindeel uitgevoerde oppervlaktekartering, heeft evenmin archeologische indicatoren opgeleverd.

⁹ Archeopro, Archeologische rapport Nr. 952, Hooge Bank Heusden, gemeente Heusden, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Oppervlaktekartering en karterend booronderzoek, mei 2009

Conclusie

Gezien de over het geheel genomen, ingrijpende bodemverstoring en het ontbreken van archeologische indicatoren, geven de resultaten van het veldonderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

5.3 Infrastructuur, watergangen, riolering, kabels en leidingen

Infrastructuur

De Nieuwkuijkseweg en Honderdbunderweg komen samen in het plangebied. Beide zijn belangrijke verbindingswegen tussen de kernen in het gebied. Een fiets- en voetpad ligt langs het Drongelens Kanaal. Het kanaal kan gebruikt worden om te roeien en kanovaren. De hoofdfunctie van dit kanaal is afwatering. Het kanaal is niet geschikt voor scheepvaart.

Watergangen

Alleen langs de noordrand van het gebied loopt een watergang. Binnen het gebied zijn geen watergangen voor de afwatering.

Riolering

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een traditionele riolering. Een berekening van het aansluiten van het project op de drukriolering heeft aangetoond dat dit tot onevenredig hoge kosten leidt. Na overleg met het waterschap en externe deskundigen is gebleken dat moderne individuele behandelingsystemen van afvalwater (IBA's) kunnen worden toegepast. Het gebied voert volgens de Nota lozingen buitengebied van de provincie af naar kwetsbaar gebied. Per woning is één IBA klasse IIIa noodzakelijk. De omvang van de IBA's dient afgestemd te worden op het aantal gebruikers per woning. De bewoners betalen rioolrecht waarmee beheer en onderhoud wordt geregeld. Het IBA systeem wordt eigendom van de gemeente. Een en ander wordt nader afgestemd bij het opmaken van een gebruiksovereenkomst in de uitvoeringsfase.

Gas

Vanwege de afstand tot bestaande leidingen is het vanuit het leidingnet van zowel Intergas als Enexis niet mogelijk om aardgas aan te leggen naar de woningen. Bij de woningen worden propaangastanks geplaatst om te voldoen in de energiebehoefte. De kosten komen voor rekening van de kopers van de kavels. Zij kunnen eventueel ook voor moderne vormen van verwarming kiezen zoals aardwarmte en hypermoderne systemen die gebruik maken van hout.

Water

Brabant water heeft op 1300 meter van de verst weg gelegen woning een drinkwatertransportleiding waarop kan worden aangesloten (zie figuur 34). De omvang van de woningen genereert een bepaalde hoeveelheid te verwachten gebruik. Dit gebruik leidt tot een maximale dikte van de leiding van 63 mm buitenmaats en 40 mm binnenmaats. De uitvoering vindt plaats in PVC. In dikkere leidingen kan de vereiste waterkwaliteit niet worden gegarandeerd omdat de doorstroming daarvan te klein is.



Figuur 34: plangebied met drinkwatertransportleiding

Elektriciteit

De afstand tot het dichtstbijzijnde laagspanningsnet waarvandaan volgens Enexis een afdoende voorziening per woning van 3 maal 80 Ampère kan worden aangelegd is 1150 meter.

Overige zaken

De KPN heeft de verplichting te zorgen voor een telefoonaansluiting. De afstand tot de huidige voorzieningen is zo groot dat deze traditionele aanleg van een koperkabel te weinig capaciteit biedt om ook ADSL of andere vormen van internet te faciliteren. Volgens Ziggo is het aanleggen van glasvezel of een Centrale Antenne Installatie niet reëel voor het project. De ontwikkeling met betrekking tot draadloos bellen, internet en het ontvangen van TV- en radiosignalen volgen elkaar snel op. Er is een analyse gedaan naar de beschikbare systemen ter plaatse en al nu is internet, TV en bellen draadloos aanwezig (Digitenne). De prijs-kwaliteitverhouding wordt snel beter, zodat bij de aanleg van het landgoed het afwentelen van deze zaken op de kopers van de kavels geen problemen oplevert. Elke afnemer heeft dan ook het systeem dat het beste bij zijn gebruik past.

Straalpad

Over het zuidwestelijk deel van het gebied loopt een straalpad. De gebouwen die zijn voorzien zijn veel lager dan de maximale bouwhoogten in dit straalpad.

5.4 Milieuaspecten en externe veiligheid

Milieukundig bodemonderzoek

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd voor de bestemmingsplanprocedure dat tevens geschikt is voor het aanvragen van ontgrondingsvergunning¹⁰. Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen verdachte zaken op en in de omgeving van het landgoed zijn met uitzondering van een voormalige stortplaats op enkele honderden meters ten oosten van het landgoed. Rapporten betreffende deze stortplaats tonen alleen lichte verontreinigingen aan in de grond en het grondwater. De aanbevelingen voor nader

¹⁰ Optifield, NIE.05020: Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een locatie aan de Nieuwkuijksesweg, 12 oktober 2009

onderzoek hebben geleid tot een gerichte plaatsing van twee peilbuizen van het onderhavige onderzoek nabij de plangrens die het dichtst bij de voormalige stort ligt.

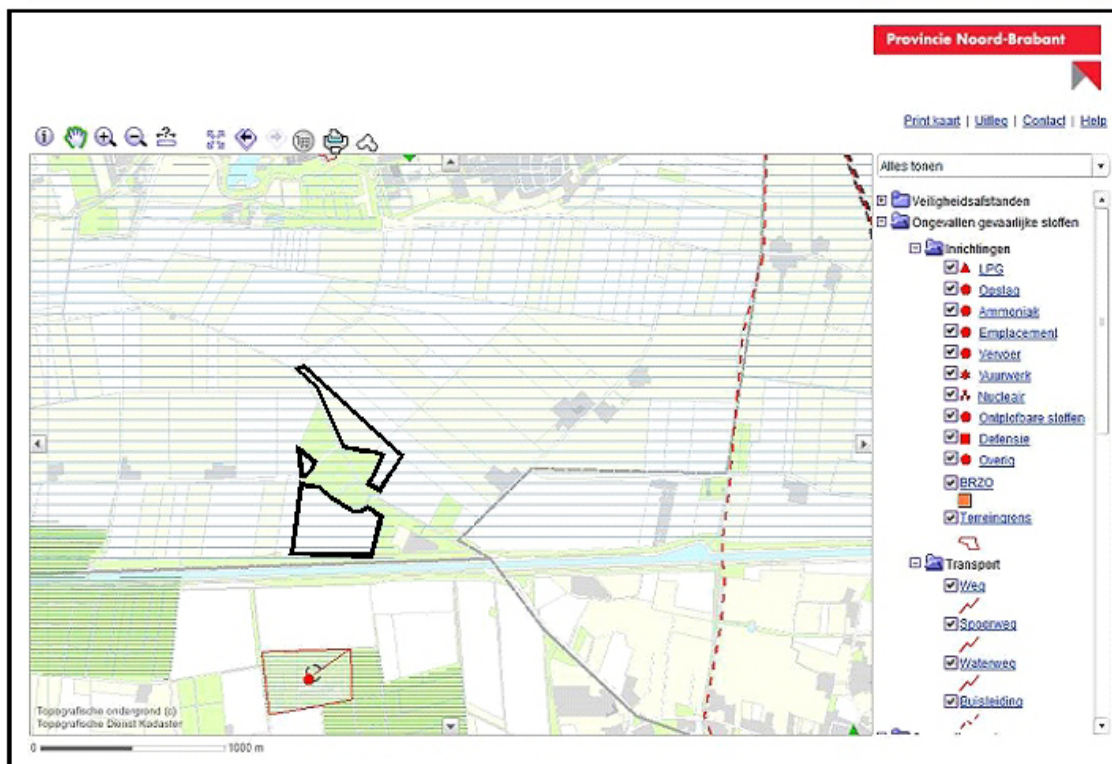
Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen enkele verontreiniging boven de streefwaarden is gevonden in de boven- of ondergrond. In mengmonster 11 is een lichte verhoging van de somparameter voor PCB's (gewasbeschermingsmiddelen) gemeten. In het grondwater wordt in alle peilbuizen de streefwaarde voor de nieuwe parameter barium overschreden. Momenteel vindt door het ministerie in samenwerking met de brancheorganisatie herijking van de streefwaarde voor barium plaats. De streefwaarde van koper wordt in de peilbuizen 405 en 420 overschreden. Een matige verontreiniging met koper in peilbuis 415 heeft geleid tot herbemonstering van deze peilbuis. De gegevens hiervan zijn nog niet bekend. De streefwaarde van molybdeen wordt in peilbuis 402 overschreden. Nikkel kent een overschrijding van de streefwaarde in de peilbuizen 116, 415 en 420 en zink komt alleen verhoogd voor in peilbuis 415. Zware metalen geven over het algemeen een grillig verloop in tijd en plaats. In het grondwater worden verder geen streefwaarden overschreden.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat geen nader onderzoek nodig is en dat het onderzoeksgebied milieukundig gezien geschikt is voor het realiseren van woningen en het inrichten van de natuur volgens het plan voor de vorming van het landgoed.

Externe veiligheid en transportroutes

Voor beschouwing van externe veiligheidsrisico's zijn de aanwezige risicobronnen, veroorzaakt door gevaarlijke stoffen, van belang. In dit kader zijn de risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportassen (wegen, spoor en water) in (de omgeving van) het plangebied onderzocht. Externe veiligheidsrisico's worden beheerst door het creëren van voldoende afstand van de risicobron tot (beperkt) kwetsbare bestemmingen zoals woningen en scholen, het beperken van bevolkingsdichtheden in de nabijheid van de risicobron, of het reduceren van de risicobron. Echter, in veel gevallen blijft er ook na het treffen van maatregelen een restrisico bestaan. De mate van het restrisico dat in Nederland als acceptabel wordt gevonden is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en wordt uitgedrukt in het Plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Uit het onderzoek is gebleken dat er geen BEVI-inrichtingen binnen een straal van 500 m van het plangebied liggen (bron Risicokaart Brabant). Er geldt in deze dan ook geen verantwoordingsplicht en nader onderzoek naar het externe veiligheidsrisico van transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water of buisleidingen wordt niet nodig geacht. Zie ook figuur 35.



Figuur 35: Riscocartaat provincie Noord-Brabant

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden door de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de wet Milieubeheer. Door deze wijziging zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 en het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) van kracht geworden, waaronder de AMvB 'Niet in Betekenende mate' (NIBM).

Een belangrijk verschil met het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Daarin is bepaald dat woningbouwlocaties met een netto toename van minder dan 500 woningen met één ontsluitingsweg niet nader hoeven te worden onderzocht en wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 1000 woningen niet nader te worden onderzocht.

Doordat bij deze planontwikkeling de netto toename minder dan 500 woningen bedraagt, valt dit project onder de regeling NIBM. Onderzoek naar de effecten van het project op de luchtkwaliteit is daarom wettelijk gezien niet (meer) noodzakelijk. De luchtkwaliteit ter plaatse vormt daarom geen belemmering voor de voorgenumen planontwikkeling.

Wet geluidhinder wegverkeerslawaaï

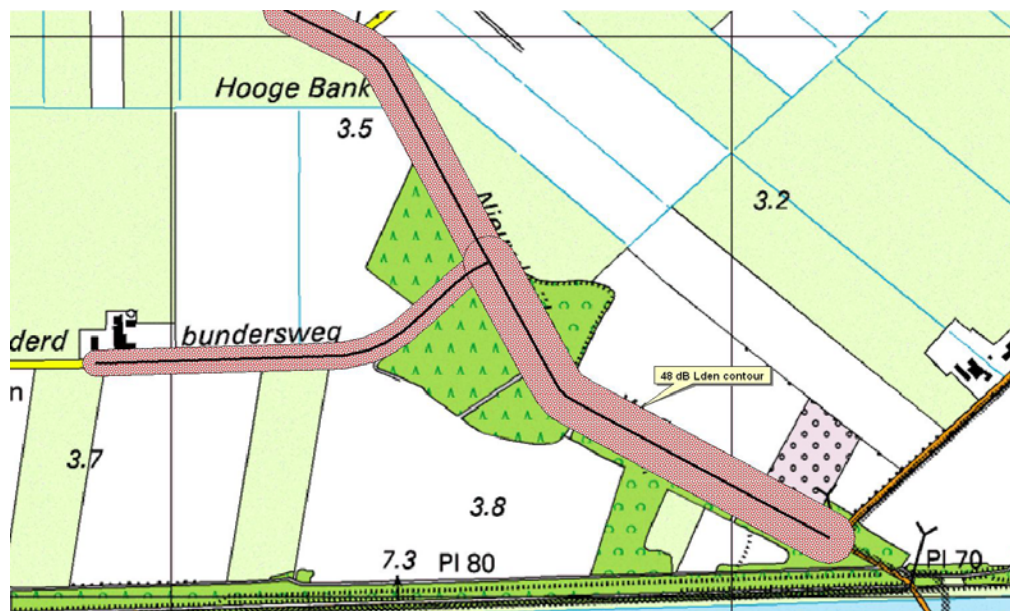
Het toetsingskader voor het geluidsniveau op de gevels van woningen is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De wet kent een ondergrens (de voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (de maximaal toelaatbare geluidbelasting). Ligt de geluidbelasting onder de ondergrens, dan gelden er in het geheel geen beperkingen. Wanneer de geluidbelasting hoger is dan de bovengrens, mogen er geen geluidgevoelige functies worden gerealiseerd. Ligt de geluidbelasting in de bandbreedte tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting, dan kunnen mogelijk reducerende maatregelen worden getroffen. Wanneer dergelijke maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of onoverkomelijke bezwaren met zich meedragen, kan door middel van een zogeheten 'hogere waarde procedure' Burgemeester en Wethouders een ontheffing verlenen.

De gemeente Heusden heeft een verkeersprognose verstrekt voor het jaar 2020. Op basis hiervan is de met behulp van Standaard rekenmethode I de geluidcontour van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vastgesteld. Zie figuur 36.

De nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen liggen ruim buiten de 48 dB contour. Hiermee vormt wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de planontwikkeling. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1. In figuur 37 is een kaartje met de geluidscontouren opgenomen.

Weg	48 dB Lden contour in [m]
Honderdbunderweg	23,5
Nieuwkuijkseweg noordelijk deel	37,6
Nieuwkuijkseweg zuidelijk deel	46,4

Figuur 36: Berekeningsresultaten inclusief 5 dB aftrek artikel 110g Besluit geluidhinder



Figuur 37: kaart met geluidscontouren

Militaire laagvlieggebieden

In het plangebied bevindt zich een militair laagvlieggebied. In militaire laagvlieggebieden is het helikopters en propellervliegtuigen toegestaan om lager te vliegen dan de reguliere minimumvlieghoogte. Het plaatsen van obstakels hoger dan 30 meter in dit gebied wordt

door de Luchtmacht niet als wenselijk beschouwd. De realisatie hiervan wordt echter niet actief tegengehouden. Obstakels als windturbines en antennemasten moeten echter wel voorzien worden van de voorgeschreven markeringen en obstakelverlichtingen. Het bestemmingsplan bevat overigens geen mogelijkheden voor bouwwerken van 30 meter of hoger.

Stankcirkels agrarische bedrijven

Voor rundveehouderijen dient dit ten opzichte van verspreid liggende burgerbebouwing minimaal 50 meter te zijn. De afstand tussen intensieve veehouderijen en burgerbebouwing is afhankelijk van het aantal mestvarkeneenheden. De veehouderijbedrijven binnen de gemeente Heusden liggen op 650 tot 750 meter afstand van het nieuwe landgoed. De dichtstbijzijnde bedrijven in de gemeente Haaren en de gemeente Vught liggen op ongeveer 1500 meter afstand en worden eerder belemmerd door bestaande bebouwing in de omgeving, dan door het geplande landgoed. Deze vormen dus geen belemmering (bron: gemeente Heusden).

Brandveiligheid

De vereisten ten aanzien van bereikbaarheid en bluswater zijn door de gemeente weergegeven in een notitie aan de hand van de NVBR handleiding 'bluswatervoorziening en bereikbaarheid'. De bebouwing wordt in het bouwvergunningtraject beoordeeld op de aspecten van het Bouwbesluit. In de Bouwverordening is een aantal artikelen opgenomen met voorschriften. De aspecten die van invloed zijn op het ontwerp en dus in relatie staan tot het bestemmingplan worden hieronder weergegeven.

Omdat de toegang tot de hoofdgebouwen, ofwel de vier woningen meer dan 10 meter is verwijderd van een openbare weg, wordt een verbindingsweg aangelegd tussen de toegang en het openbare wegnnet die geschikt is voor verhuisauto's, vuilnisauto's, ziekenauto's, brandweerauto's en het overige te verwachten verkeer. De verbindingsweg heeft een breedte van ten minste 4,5 m, is over een breedte van ten minste 3,25 m verhard en heeft een vrije hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 m. De vrije ruimtes die in het plan voor de woningen is voorzien vormen goede opstelplaatsen voor brandweerauto's. Het beeldkwaliteitsplan toont aan dat de maximale penetratiediepte van 60 meter niet wordt overschreden. De toetsing daarvan vindt plaats tijdens de bouwvergunningsprocedure.

Primaire bluswatervoorziening

Als primaire bluswatervoorziening wordt op het leidingwaternet door Brabant Water een tweetal brandkranen geplaatst (één bij het hoofdlandgoed en één bij de drie andere woningen) die binnen 3 minuten na aankomst een tankautospuut van water kunnen voorzien. Hiermee worden de dekkingscirkels van 40 meter gehaald. Een leidingdiameter van 63 mm is de maximaal haalbare als gevolg van de kwaliteitseisen die worden gesteld aan drinkwater. In principe levert deze leiding volgens Brabant Water de benodigde capaciteit van 30 m³/h. Vanwege de afstand tot het hoofdwaterleidingnet kan deze capaciteit niet worden gegarandeerd.

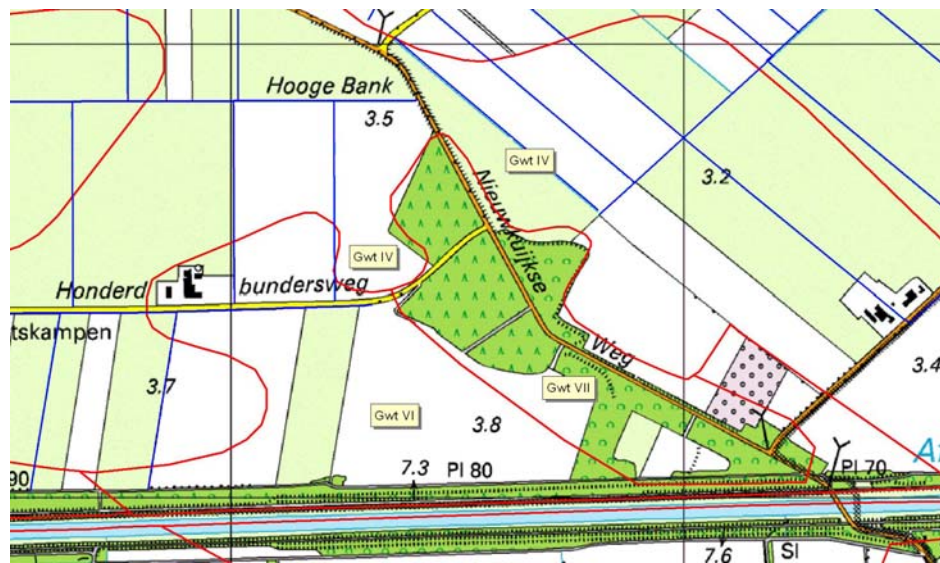
Secundaire bluswatervoorziening

Als secundaire bluswatervoorziening wordt tussen de hoofd woning en de drie andere woningen een brandput aangelegd met een capaciteit van minimaal 90 m³/h gedurende een onafgebroken levertijd van 4 uur. De leverancier geeft aan dat hieraan wordt voldaan. De afstand tot de woningen van maximaal 110 m bedraagt ruim minder dan de inzetdiepte (160 m) van één blusvoertuig en voldoet daarmee ruim aan de afstandseisen van 320 m. De goede bereikbaarheid van de secundaire bluswatervoorzieningen compenseert het eventuele capaciteitstekort van de primaire blusvoorziening.

5.5 Watertoets

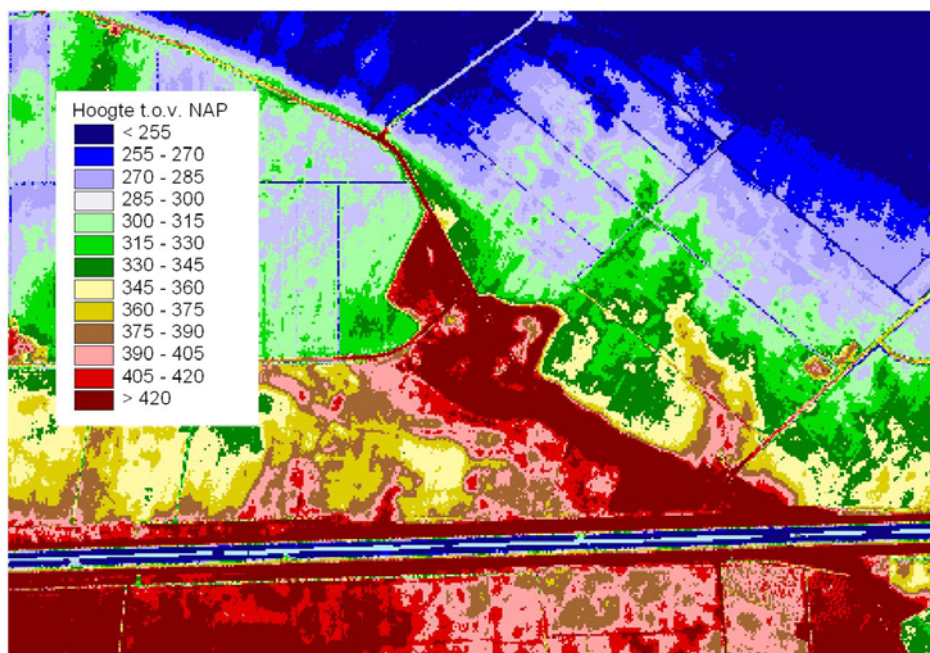
5.5.1 Fysieke omstandigheden waterhuishouding

Door de hoogteverschillen komen in het gebied meerdere grondwaterstanden voor. Uit de Bodemkaart van Nederland, blad 45 West [Stichting voor Bodemkartering, 1984] blijkt dat in noordelijke deel van het landgoed grondwatertrap IV voorkomt (GHG > 40, GLG 80 tot 120 cm beneden maaiveld). Noordelijk van het projectgebied is het natter (Gwt III*), wat gunstig is voor de beoogde natte schraalgraslanden van het Vlijmensch Ven. In het zuidelijke deel van de locatie bevindt zich de diepe grondwaterstand VI (GHG 40 tot 80, GLG > 120 cm beneden maaiveld). Juist er hoogte van de geplande bebouwing komt zelfs grondwatertrap VII voor (GHG > 80, GLG > 160 cm beneden maaiveld). In figuur 38 zijn de grondwatertrappen van de bodemkaart weergegeven.



Figuur 38: Begrenzing gebieden met grondwatertrappen (rode lijnen)

Uit de jongste Grondwaterkaarten [Dienst Grondwaterverkenning, TNO, 1983] blijkt dat in 1979 de diepe grondwaterstroming noord-noordoostelijk is gericht. Juist ter hoogte van de geplande bebouwing loopt de lijn met een stijghoogte van 3,0 meter boven NAP. Het meest noordelijke deel van het landgoed snijdt de 2,0 meter boven NAP-lijn aan.



Figuur 39: Bodemhoogtes ten opzichte van NAP

In het noordelijk deel van het plangebied zijn geen meetgegevens van het freatische grondwaterpeil bekend. Vanuit de grondwatertrappen kan worden afgeleid dat het grondwaterpeil fluctueert tussen 1,5 en 2,5 meter boven NAP. Aangezien de jongste meetgegevens van 1979 aangeven dat de diepe grondwaterstanden in het noordelijk deel zich tussen 2,0 en 2,5 meter boven NAP bevinden, zal er in de meeste gevallen enige kwel zijn vanuit het eerste watervoerende pakket naar de deklaag, hoewel door de dikte van de deklaag (ongeveer 17 meter) de merkbaarheid daarvan nihil is. Enkele honderden meters noordelijker is de freatische grondwaterstand lager, dus komt in het laagste deel van het Vlijmensch Ven kwel voor.

De freatische grondwaterstanden in het zuidelijk deel van het projectgebied zijn sterk afhankelijk van het peil in het Drongelens Kanaal. Omdat zowel het maaiveld als de stijghoogten van het diepe grondwater in het zuidelijk deel hoger zijn dan in het noordelijk deel, is ook hier eerder enige kwel dan inzijing te verwachten, maar ook hier is de merkbaarheid vanwege de kleine stijghoogteverschillen en de dikte van de deklaag nihil.

5.5.2 Watertoets

Invloed van het project op de plaatselijke waterhuishoudkundige situatie

Het noordelijk deel van het projectgebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, waardoor de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen stelt in de Provinciale Milieu Verordening (PMV). In dit gebied is de aanleg van een fietspad en natuur voorzien, wat niet conflicteert met de PMV.

Er is ruimte in en rondom het plan om "Water als kans" te zien. Uit de waterkansenkaart blijkt dat op de locatie waar bebouwing is voorzien op het nieuwe landgoed, weinig maatregelen nodig zijn om hydrologisch neutraal te bouwen. Het noordelijke puntje van het landgoed valt binnen de buffer voor een natte natuurplek (Vlijmensch Ven). In het noordelijk deel van het landgoed is hydrologisch neutraal bouwen niet mogelijk zonder ingrijpende maatregelen. In het plan is hier ook geen nieuwe bebouwing voorzien. Rondom de geplande bebouwing zijn volgens de waterkansenkaart voor hydrologisch neutraal bouwen weinig maatregelen nodig.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van de gebouwen wordt het milieu belast. De locatie en de omvang zijn niet van dien aard dat specifieke aandachtspunten te verwachten zijn vanuit het Emissiebeheersplan van het waterschap.

Vanwege de geringe breedtes van de paden en wegen in relatie tot de hoogte ten opzichte van het grondwater en de goede doorlatendheid van de bodem, wordt gesteld dat het afstromende water van wegen en paden direct naast die elementen zonder problemen in de grond kan trekken. Als gevolg van de grondwaterstanden en de bodemhoogten van het noordelijke projectdeel, die variëren van 3,0 tot 3,5 meter, zijn geen nadelige gevolgen te verwachten van de geplande maatregelen op het grond- en oppervlaktewater of omgekeerd. In het zuidelijk deel van het projectgebied vragen enerzijds de geplande waterpartijen en anderzijds de geplande bebouwing om een nadere beoordeling met betrekking tot water.

Vanaf 1 januari 2010 is er voor alle werkzaamheden in of nabij open water en waterkeringen één gecombineerde ontheffing op de Keur mogelijk. Alle geplande maatregelen zullen via die ontheffing worden getoetst. Overleg met het waterschap heeft aangetoond dat de geplande maatregelen en inrichtingen waarschijnlijk geen belemmeringen vanuit de Keur opleveren.

Sloten met flauwe oevers

In het noordelijk deel van het plangebied worden de oevers van de aanwezige sloot eenzijdig flauwer gemaakt en worden ongeveer haaks daarop nieuwe sloten gegraven. Uit overleg met Van Herk van het waterschap is gebleken dat de aanwezige waterloop in het kader van aanpassingen van het waterbeheer rondom het Vlijmensch Ven mogelijk hoofdwaterloop wordt. Met een gemaaltje wil het waterschap water uit deze sloot gaan pompen naar de Hoge Banksloot ten westen van het plangebied. Dit conflicteert niet met de beoogde doelen in het landgoedplan. Het waterschap overweegt als gevolg van het overleg echter om de hoofdwaterloop verder noordelijk aan te leggen en via de berm-sloot van de Vliedbergweg op de Hoge Banksloot aan te sluiten. Dit om geen nutriëntenrijk water langs het plangebied te hoeven leiden. De sloot met de flauwe oevers kan dan op een vast peil worden gezet.

Waterpartijen

Het is bekend dat in het gebied sterke fluctuaties van de grondwaterstand voorkomen mede als gevolg van de peilwisselingen in het Drongelens Kanaal in relatie tot de goede doorlatendheid van de bodem. Open water vlakt per definitie grondwaterstandschommelingen af, omdat de hoeveelheid water in de bodem circa 30% is en in open water vanzelfsprekend 100%. Open water verdampt tevens minder water dan landbouwgewassen. In die zin zorgt open water ook voor minder verdroging. De beoogde natuur met heide, struiken en bomen die behoren bij schrale droge gronden dragen ook nauwelijks bij aan verdere verdroging en vormen in ieder geval een verbetering ten opzichte van landbouw.

Bebouwing en erven

Vuil water en schoon hemelwater worden geheel gescheiden verwerkt. Het vuile water wordt via IBA's verwerkt. Het schone hemelwater van daken en erven wordt binnen de bestemming 'Wonen' verwerkt in kleine laagtes nabij de verharding, ook wel wadi's genoemd, waarna het door infiltratie in de bodem kan trekken.

In de plannen wordt vooral gewerkt met grind en half verharde parkeerplaatsen, erven en paden. Hiervan vindt geen extra afstroming plaats. Per woning wordt rekening gehouden met maximaal 150 m² bebouwing en maximaal 150 m² terrassen en volledig verharde parkeerplaatsen. In totaal dus 1.200 m² extra verhard oppervlak.

Door het waterschap en de gemeente wordt aangenomen dat bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10) 56,5 mm neerslag valt binnen 4 uur tijd. Hierin is reeds

opgenomen een stijging van 10% als gevolg van eventuele klimaatontwikkelingen. De te realiseren waterbergingsruimte bij dit plan is dus 68 m³. Vanwege de kleinschaligheid van het plan is ervoor gekozen de berekening van de infiltratiecapaciteit achterwege te laten en te kiezen voor volledige berging van deze hoeveelheid water in wadi's, waarna natuurlijke infiltratie kan plaatsvinden. De bodemhoogte in de omgeving van de woningen is ongeveer 4,0 meter boven NAP en de grondwaterstanden variëren tussen 2,0 en 3,0 meter, zodat geen enkele nadelige invloed op het grondwater is te verwachten bij het infiltreren van water. De wadi's kunnen per woning of gecombineerd worden aangelegd.

In aansluiting op het landelijke beleid (Nota Waterhuishouding 4, Waterbeheer 21^e eeuw) wordt voldaan aan de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer", afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren". Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor kleinere initiatieven wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. In het plan wordt hydrologisch neutraal gebouwd: de hydrologische situatie blijft minimaal gelijk aan de Ausgangssituatie. De natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) wordt niet verlaagd.

Waterkering

De dijk van het kanaal valt in de categorie overige waterkeringen. Dat betekent dat er niet in de dijk zelf mag worden gegraven en ook niet te dicht bij de dijk om verzakking te voorkomen. Aangezien er een aansluiting komt van het fietspad in het landgoed op het fietspad langs het Drongelens Kanaal, vinden er werkzaamheden nabij en op de dijk plaats. Door middel van het daartoe benodigde vergunningverleningstraject zal het waterschap deze werkzaamheden toetsen. Dat geldt ook voor het maken van waterpartijen op het landgoed. Deze zijn gelegen op circa 40 meter van de voet van de dijk.

In het kader van het advies op het voorontwerp Bestemmingsplan heeft het waterschap geconstateerd dat de beschermingszone waterkering van het Drongelens Kanaal in de vorm van een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' goed op de plankaart is weergegeven en goed is verwoord in de voorschriften.

5.6 Planschaderisicoanalyse

Het adviesbureau Milon bv heeft een planschaderisicoanalyse uitgevoerd voor de ontwikkeling van het landgoed ¹¹.

Bij de beoordeling van planschade is het van belang om te kijken naar de huidige planologische situatie voor belanghebbenden in vergelijking met het nieuwe planologische regime. Het is duidelijk dat het regime verandert. Dan moet de vraag worden beantwoord of de planologische wijziging een verslechtering inhoudt voor belanghebbenden.

Daartoe zijn de volgende planschadefactoren beoordeeld:

- toename verkeers- en parkeerhinder
- toename geur, geluid, stof/verslechtering luchtkwaliteit en gevaar;
- aantasting van privacy;
- vermindering van uitzicht;
- vermindering van lichtinval en schaduwwerking;
- ontstaan ongunstiger ligging door wijziging oorspronkelijke karakter van het gebied.

¹¹ Milon, Planschaderisicoanalyse ten behoeve van de realisatie van landgoed De Hooge Bank te Heusden, 20 mei 2009

Uit de analyse komt naar voren dat het niet reëel is om te veronderstellen dat belanghebbende omwonenden en bedrijven een gegronde planschadeclaim kunnen indienen. Van het ontstaan van een planologisch nadeliger situatie is geen sprake. De rapportage is als bijlage bijgevoegd.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

De financiële haalbaarheid van de aanleg van het landgoed is getoetst door Biemans Accountants¹². Zij komt tot een positief oordeel. Haar oordeel is gebaseerd op een analyse van de verwachte baten en de lasten van het project, waarbij gebruik is gemaakt van waarderingscijfers van een taxateur evenals kostenramingen door gespecialiseerde adviesbureaus.

Rekening houdend met een getaxeerde opbrengstwaarde van € 2.400.000 voor vier bouwpercelen voor woningen met bijbehorende natuur, komt Biemans Accountants tot een batig saldo voor de initiatiefnemer van € 294.516. In de opbrengst is rekening gehouden met het vestigen van een kwalitatieve verplichting voor de toekomstige eigenaren van de woningen ter zake de instandhouding van het landgoed. De gekapitaliseerde waarde van deze verplichting is geraamd op circa € 90.000. De totale projectkosten voor de initiatiefnemer worden inclusief de kosten van de inrichting van de natuur en nutsvoorzieningen, advieskosten, leges, financieringslasten en belastingen, geraamd op circa € 925.000. Voor de gemeente Heusden zijn er geen kosten voorzien.

Aangezien de door de initiatiefnemer in te brengen landbouwgrond slechts in beperkte mate is gefinancierd, is de totale financieringsbehoefte voor de realisatie van het landgoed beperkt. Dit vereenvoudigt het verkrijgen van een externe financiering sterk.

¹² Biemans Accountants, Exploitatieprognose Landgoed 'De Hooge Bank', 4 november 2009

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

De juridische opzet van het bestemmingsplan

Het beleid zoals dat in de voorgaande hoofdstukken is beschreven, is vertaald in dit bestemmingsplan. Het juridisch bindende gedeelte bestaat uit de verbeelding en de regels, aan de toelichting komt geen zelfstandige betekenis toe. De grondslag van de juridische opzet is het handboek van de gemeente Heusden. Ook bij de inhoud van de bestemmingen is het handboek bepalend geweest.

Verbeelding

De verbeelding is opgesteld conform SVBP 2008. De volgorde van de bestemmingen die in de legenda is weergegeven komt overeen met de volgorde van de bestemmingen die in de regels is aangehouden.

Regels

De regels zijn opgesteld conform de SVBP 2008. De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels, hierop wordt in par.6.3. nader ingegaan;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die voor alle bestemmingen uit hoofdstuk 2 gelden;
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

6.2. De verbeelding (geometrische plaatsbepaling)

De verbeelding ofwel de geometrische plaatsbepaling, heeft als doel het aangeven van het werkingsgebied van het bestemmingsplan en vervolgens om de bestemmingen van de gronden aan te geven. Op de verbeelding zijn aan het plangebied 5 bestemmingen toegekend. Deze worden nader omschreven in de volgende paragraaf. Daarnaast zijn in de verbeelding aanduidingen aangegeven. Een belangrijke aanduiding is het bouwvlak, waarbinnen de gebouwen gerealiseerd dienen te worden. Ook de goot- en bouwhoogten van de hoofdgebouwen zijn in de verbeelding binnen de bouwvlakken weergegeven met een zogenaamde "maatvoeringsaanduiding".

6.3. Bestemmingen

De indeling van de bestemmingen

Conform SVBP 2008 is er in alle bestemmingen een vaste volgorde is gehanteerd, te weten:

- **Bestemmingsomschrijving**, hierin is aangegeven waarvoor de gronden gebruikt mogen worden. Er is aangegeven waar deze gronden voor bestemd zijn, welke functies daaraan ondergeschikt zijn en welke voorzieningen daarbij behoren.
- **Bouwregels**, hierin is aangegeven wat er op de gronden binnen de betreffende bestemming mag worden gebouwd. Er is in elke bestemming (met uitzondering van Natuur) een onderscheid gemaakt tussen bouwmogelijkheden voor gebouwen en bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder een bouwwerk wordt verstaan: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is

verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt op of in de grond. Onder een gebouw wordt verstaan: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Deze begrippen zijn in het bestemmingsplan gedefinieerd (artikel 1).

- **Ontheffing van de bouwregels.** Het gaat hier bijvoorbeeld om de verhoging van de goot- en/of bouwhoogte.
- **Specifieke gebruiksregels.** Hierin wordt aangegeven wanneer er sprake is van een gebruik, strijdig met de bestemming, of wanneer dat juist niet zo is.
- **Ontheffing van de gebruiksregels.** Hierin wordt aangegeven voor welke vormen van gebruik ontheffing kan worden verleend.
- **Aanlegvergunningen.** Hierin is aangegeven voor welke werken en werkzaamheden het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) deze te uit te voeren of te doen uitvoeren. Aanlegvergunningen gelden niet voor alle bestemmingen.
- **Wijzigingsregels.** Deze geven aan of een bestemming in een andere bestemming kan worden gewijzigd.

Artikel 3 Natuur

Het landgoed kent twee verschillende natuurdoeltypen, namelijk enerzijds grasland met watergangen en –poelen en oevers en anderzijds bos met bosranden, laanbeplantingen en solitaire bomen, heide, waterpartijen. Gelet op de bestaande en de te ontwikkelen natuurwaarden, is het belangrijk dat deze natuurdoeltypen ook op de betreffende plekken worden gerealiseerd. Het zou niet goed zijn als het bestemmingsplan de aanleg van bos in het weidevogelgebied mogelijk maakt. Daarom is binnen de bestemming Natuur gewerkt met twee gebiedsaanduidingen:

- de aanduiding “specifieke vorm van natuur – bos, heide en waterpartijen” voor bos, bosranden, laanbeplanting en solitaire bomen, heide, waterpartijen;
- de aanduiding “specifieke vorm van natuur – grasland, watergangen en poelen; oevers” voor grasland, watergangen en –poelen; oevers;

Daarnaast kunnen binnen deze bestemming een parkeerterrein worden gerealiseerd, ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein, en een verhard pad worden aangelegd, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van natuur – pad”.

Artikel 4 Verkeer

De openbare wegen in het plangebied zijn voorzien van deze bestemming. Binnen de bestemming Verkeer is de bouw van natuurbeschermingsvoorzieningen, zoals dassentunnels, mogelijk.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is toegekend aan de toegangsweg naar de landgoedwoningen. Deze gronden krijgen hoofdzakelijk een groene inrichting, waar ook geparkeerd kan worden. Door het toekennen van deze bestemming wordt de stedenbouwkundige kwaliteit zo goed mogelijk gewaarborgd.

Artikel 6 Wonen

Voor de verschillende typen woningen gelden vanuit het beeldkwaliteitsplan verschillende eisen. Dit is doorvertaald in de regels door voor elk type woning een aparte aanduiding op te nemen. Ook zijn voor de verschillende woningen verschillende bouwaanduidingen op de kaart opgenomen. De regels bieden de mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen.

De regels bevatten een ontheffing om mantelzorgwoningen mogelijk te maken. Opgemerkt wordt voor het laten wonen van een extra persoon in een woning geen ontheffing noodzakelijk is. In geval van inwoning woont er een extra persoon in de woning, en wordt er één gemeenschappelijke huishouding gevoerd. Er is sprake van een mantelzorgwoning wanneer er voorzieningen als een eigen badkamer, WC of keuken

worden gerealiseerd, waardoor er als gevolg van de jurisprudentie al snel sprake is van een extra woning, ook al is dit nog zo klein. Voor de realisatie van de mantelzorgwoning dient daarom een aanvraag om bouwvergunning ingediend te worden. Een mantelzorgwoning is te allen tijde een tijdelijke woning.

Het plan voorziet niet in de mogelijkheid van paardenbakken bij woningen. Tennisbanen mogen uitsluitend op gronden met de aanduiding 'erf' gerealiseerd worden, maar hier mogen geen hoge vangnetten of omheiningen omheen worden gebouwd. De bouw van openluchtwembaden is toelaatbaar.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

Deze bestemming is uitsluitend toegekend aan de plek waar het nieuw aan te leggen fietspad aanhaakt aan het fietspad over de dijk langs het Drongelens Kanaal. Deze dijk is namelijk een waterkering, en is als zodanig voorzien van een dubbelbestemming.

6.4 Inleidende regels, algemene regels en overgangs- en slotregels

De redactie van de algemene regels en de overgangsregels zijn ontleend aan het Besluit ruimtelijke ordening, en zijn daarin dwingendrechtelijk voorgeschreven. Voor de tekst is de standaardbepaling uit het SVBP 2008 overgenomen. Ook voor een deel van de begrippen en van de wijze van meten zijn de standaardbepalingen uit het SVBP 2008 overgenomen. Voorts zijn de bepalingen uit het Handboek van de gemeente Heusden overgenomen.

Het straalpad ligt over het plangebied op een hoogte van 39 – 41 m. Het straalpad is op de verbeelding voorzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-straalpad'. Voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de Bestemmingsomschrijvingen behorende bij de betreffende bestemmingen, zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad', mag de bouwhoogte van de betreffende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot - bouwhoogte' is aangegeven. Het straalpad is hiermee ruimschoots beschermd.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Landgoed de Hooge Bank' is conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor vooroverleg verzonden naar de betreffende personen en instanties:

- Directie Ruimtelijke ontwikkeling en Handhaving provincie Noord-Brabant;
- VROM-inspectie Regio Zuid;
- ZLTO;
- Natuurmonumenten;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- KPN;
- Waterschap Aa en Maas.

Van de overlegpartners ontving de gemeente 3 schriftelijke reacties.

Tevens heeft het plan overeenkomstig de inspraakverordening van 2 juli 2009 tot en met 30 juli 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze vier weken kon een ieder schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijze bekend maken bij de gemeente. Er zijn 3 inspraakreacties ontvangen.

In de commentaarnota van inspraak en overleg zijn deze samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De commentaarnota is als bijlage 4 bij het bestemmingsplan opgenomen.

7.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landgoed de Hooge Bank' lag vanaf 29 april 2010 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze bekend te maken bij de gemeente. Er zijn in deze periode 17 zienswijzen ingediend.

De resultaten van de gehouden terinzagelegging zijn in een zienswijzennota verwoord. De zienswijzennota is als bijlage 5 bij het bestemmingsplan opgenomen

De ingediende reacties vormen geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Regels

Bijlagen

Bijlage 1: Geluidsberekeningen

Berekening geluidbelasting met Standaardrekenmethode I
Nieuwkuijkseweg zuidelijk deel, prognosejaar 2020

Snelheid voor geluid	DAG			AVOND			NACHT		
idem voor vrachtverkeer	60			60			60		
idem voor bussen	0			0			0		
idem voor trams	0			0			0		

Opgeslagen intensiteit	Linkerzijde				Rechterzijde				
Ophoogfactoren (beide zijden)	2023				2023				
Etmaalintensiteit (gespiegeld)	OphFac =	1,00	RijlFac =	1,00	CnstFac =	1			
	2023				2023				
	Dag	Avond	Nacht		Dag	Avond	Nacht		
Gemiddeld uurpercentage	6,51	4,28	0,60		6,50	4,31	0,60		
Perc. motoren	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		
Perc. personenauto's	94,4	95,8	94,9		97,5	98,2	97,8		
Perc. midzwaar vrachtverkeer	4,5	3,4	4,5		1,8	1,4	1,8		
Perc. zwaar vrachtverkeer	1,1	0,8	0,6		0,7	0,5	0,3		
Uurintensiteit bromfietsen	0	0	0		0	0	0		

Wegdekverharding	DAB (Ref.)		Wegdekhoopte		0,0			
Drempel	Niet aanwezig		Bermbreedte		0,0			
			Breedte harde berm		0,0			
Afstand weg-as-rijlijn [m]	Linkerzijde		Rechterzijde		Linkerzijde		Rechterzijde	
Afstand weg-as-gevel [m]	0,0		0,0		Won Corr		Won Corr	
Afstand rijlijn-hard oppervlak [m]	0,0		0,0		0 0,0		0 0,0	
Afstand weg-as-scherm [m]	10,0		10,0		Eengezinswoningen		0 0,0	
Bebouwingsfractie	0,0		0,0		Woningen begane grond		0 0,0	
Waarneemhoopte speciaal	0,00		0,00		Woningen 1e etage		0 0,0	
Schermhoopte	0,0		0,0		Woningen 2e etage		0 0,0	
Tophoek scherm	0,0		0,0		Woningen 3e etage		0 0,0	
					Woningen 4e etage en hoger		0 0,0	
					Speciale woningen		0 0,0	

Busbaan	Wegas	Dek	Trambaan	Wegas	Dek
Links niet aanwezig			Links niet aanwezig		
Rechts niet aanwezig			Rechts niet aanwezig		

Geluidniveau in dB(A)/dB	Linkerzijde					Rechterzijde				
(Corr. art. 110g Wgh										
-5,0/-2,0 dB)	Dag	Avond	Nacht	Lden	GES	Dag	Avond	Nacht	Lden	GES
Eengezinswoningen	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Woningen begane grond	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Woningen 1e etage	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Woningen 2e etage	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Woningen 3e etage	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Woningen 4e etage en hoger	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Eengezinswoningen Speciaal	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Representatief	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0

Leq/Lden contouren in [m]	Leq	Lden				Leq	Lden			
48 dB(A)/dB contour	43,0	46,4				43,0	46,4			
53 dB(A)/dB contour	21,3	23,0				21,3	23,0			
58 dB(A)/dB contour	8,4	9,6				8,4	9,6			
63 dB(A)/dB contour	0,0	0,0				0,0	0,0			
68 dB(A)/dB contour	0,0	0,0				0,0	0,0			
73 dB(A)/dB contour	0,0	0,0				0,0	0,0			

Berekening geluidbelasting met Standaardrekenmethode I
Nieuwkuijkseweg noordelijk deel, prognosejaar 2020

Snelheid voor geluid	DAG		AVOND		NACHT	
idem voor vrachtverkeer	60		60		60	
idem voor bussen	0		0		0	
idem voor trams	0		0		0	

Opgeslagen intensiteit	Linkerzijde			Rechterzijde		
Ophoogfactoren (beide zijden)	OphFac =	1,00	RijlFac =	1,00	CnstFac =	1
Etmaalintensiteit (gespiegeld)	1445			1445		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Gemiddeld uurpercentage	6,51	4,28	0,60	6,50	4,31	0,60
Perc. motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Perc. personenauto's	94,4	95,8	94,9	97,5	98,2	97,8
Perc. midzwaar vrachtverkeer	4,5	3,4	4,5	1,8	1,4	1,8
Perc. zwaar vrachtverkeer	1,1	0,8	0,6	0,7	0,5	0,3
Uurintensiteit bromfietsen	0	0	0	0	0	0

Wegdekverharding	DAB (Ref.)		Wegdekhoogte	0,0	
Drempel	Niet aanwezig		Bermbreedte	0,0	
			Breedte harde berm	0,0	
	Linkerzijde	Rechterzijde		Linkerzijde	Rechterzijde
Afstand weg-as-rijlijn [m]	0,0	0,0		Won Corr	Won Corr
Afstand weg-as-gevel [m]	0,0	0,0	Eengezinswoningen	0	0,0
Afstand rijlijn-hard oppervlak [m]	10,0	10,0	Woningen begane grond	0	0,0
Afstand weg-as-scherm [m]	0,0	0,0	Woningen 1e etage	0	0,0
Bebouwingsfractie	0,00	0,00	Woningen 2e etage	0	0,0
Waarneemhoogte speciaal	0,0	0,0	Woningen 3e etage	0	0,0
Schermmhoogte	0,0	0,0	Woningen 4e etage en hoger	0	0,0
Tophoek scherm			Speciale woningen	0	0,0

Busbaan	Wegas	Dek	Trambaan	Wegas	Dek
Links niet aanwezig			Links niet aanwezig		
Rechts niet aanwezig			Rechts niet aanwezig		

Geluidniveau in dB(A)/dB	Linkerzijde					Rechterzijde				
(Corr. art. 110g Wgh	Dag	Avond	Nacht	Lden	GES	Dag	Avond	Nacht	Lden	GES
-5,0/-2,0 dB)										
Eengezinswoningen	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Woningen begane grond	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Woningen 1e etage	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Woningen 2e etage	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Woningen 3e etage	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Woningen 4e etage en hoger	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Eengezinswoningen Speciaal	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Representatief	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Leq/Lden contouren in [m]	Leq	Lden				Leq	Lden			
48 dB(A)/dB contour	35,2	37,6				35,2	37,6			
53 dB(A)/dB contour	16,9	18,6				16,9	18,6			
58 dB(A)/dB contour	5,2	6,4				5,2	6,4			
63 dB(A)/dB contour	0,0	0,0				0,0	0,0			
68 dB(A)/dB contour	0,0	0,0				0,0	0,0			
73 dB(A)/dB contour	0,0	0,0				0,0	0,0			

Berekening geluidbelasting met Standaardrekenmethode I
Honderdbunderweg, prognosejaar 2020

Snelheid voor geluid	DAG			AVOND			NACHT
idem voor vrachtverkeer	60			60			60
idem voor bussen	0			0			0
idem voor trams	0			0			0
Opgeslagen intensiteit	Linkerzijde			Rechterzijde			
Ophoogfactoren (beide zijden)	663			663			
Etmaalintensiteit (gespiegeld)	OphFac =	1,00		RijlFac =	1,00	CnstFac =	1
	663			663			
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
Gemiddeld uurpercentage	6,51	4,28	0,60	6,50	4,31	0,60	
Perc. motoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Perc. personenauto's	94,4	95,8	94,9	97,5	98,2	97,8	
Perc. midzwaar vrachtverkeer	4,5	3,4	4,5	1,8	1,4	1,8	
Perc. zwaar vrachtverkeer	1,1	0,8	0,6	0,7	0,5	0,3	
Uurintensiteit bromfietsen	0	0	0	0	0	0	
Wegdekverharding	DAB (Ref.)			Wegdekhoopte		0,0	
Drempel	Niet aanwezig			Bermbreedte		0,0	
				Breedte harde berm		0,0	

Bijlage 2: Notitie gebiedenwetgeving Landgoed 'De Hooze Bank'

Optifield BV
t.a.v. dhr. K. Koekkoek
Graskamp 26
4175 CZ Haaften

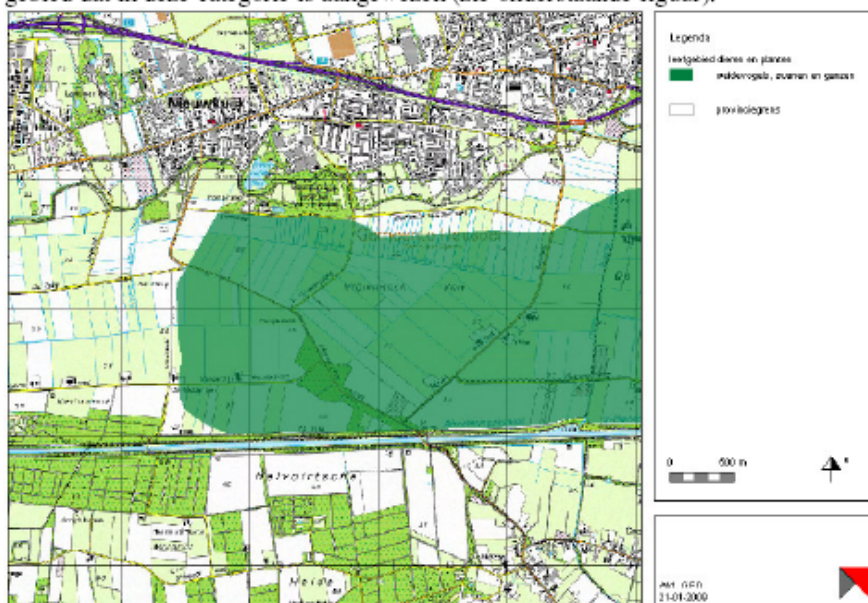
Datum: 28 april 2009
Behandeld door: Maartje Bleeker
Ons kenmerk: P2008/30
Uw kenmerk:

Notitie gebiedenwetgeving Landgoed De Hooze Bank

Naar aanleiding van de geplande aanleg van het landgoed De Hooze Bank is door Ecologica in 2008 een rapportage opgesteld over de ingeschatte effecten van het landgoed op aanwezige beschermde soorten flora en fauna in verband met de Flora- en faunawet en op het gebied zelf in verband met de gebiedenwetgeving. In deze notitie wordt extra aandacht besteed aan de effecten van de plannen op het leefgebied dassen en weidevogels, ganzen en zwanen waar het landgoed deel van uitmaakt.

Leefgebied Weidevogels, zwanen en ganzen

Dit leefgebied is beschermd via de provinciale wetgeving en valt onder de categorie GHS-Landbouw - Leefgebied kwetsbare soorten (zie Bleeker en Faasen, 2008). Landgoed De Hooze Bank ligt binnen een gebied dat in deze categorie is aangewezen (zie onderstaande figuur).

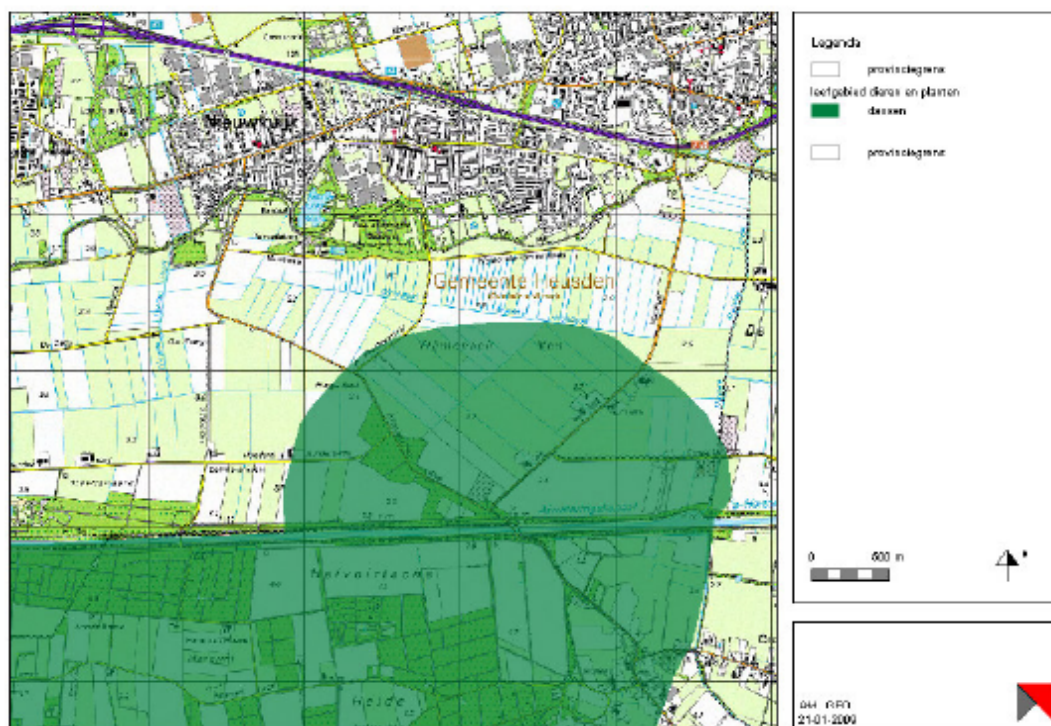


Bij de maatregelen gaan een intensief grasland ten zuiden van het bosje verloren, hier komt de bebouwing. Dit gebied is echter ongeschikt voor weidevogels doordat het vrij besloten ligt, droog en uiterst monotoon is en intensief beheerd wordt.

Aan de noordzijde van het gebied zullen de momenteel intensief beheerde akkers omgezet worden in bloemrijk grasland met extra sloten. Voor de meeste weidevogels is dit zonder meer een gunstige wijziging in beheer. Alleen de kievit prefereert een afwisseling van akkers (broedlocatie) en grasland (foerageergebied) en zou derhalve in theorie negatief kunnen worden beïnvloed. Op een wat grotere schaal bekeken (inclusief het omliggende agrarische gebied) is deze afwisseling echter nog steeds in voldoende mate aanwezig. Naar verwachting zal daarom ook de kievitstand in het leefgebied als geheel niet te lijden hebben onder de geplande maatregelen. Er zal wat betreft deze soort hooguit een kleine verschuiving optreden in de ligging van foerageer- en nestelgebieden, waarbij het landgoed belangrijker zou kunnen worden als foerageergebied.

Leefgebied Dassen

Leefgebied dassen is een categorie aangewezen binnen de provinciale Agrarische Hoofdstructuur (AHS). Het plangebied valt binnen aangewezen leefgebied voor dassen (zie onderstaande figuur).



Voor deze gebieden geldt het volgende (bron: Paraplunota Ruimtelijke Ordening Provincie Noord-Brabant): "In het leefgebied dassen moeten activiteiten de bestaansvoorwaarden van de das voldoende respecteren. Het gaat er dan met name om dat de burchten met rust worden gelaten, dat de dassen kunnen foerageren in het gebied en dat er voldoende landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanten en dergelijke aanwezig zijn."

De bescherming van de das is verder geregeld in de Flora- en faunawet. De gevolgen van de aanleg van het landgoed voor de das staan om die reden al beschreven in hoofdstuk 5 van het rapport dat over dit gebied is geschreven (Bleeker en Faasen, 2008). In overeenkomst met de gedane aanbevelingen in dit rapport is het oorspronkelijk geplande fietspad langs het noordelijke bosje komen te vervallen om verstoring van de nabijgelegen dassenburcht te voorkomen. De kwaliteit van het foerageergebied van de das zal

verder toenemen doordat het monotone grasland ten zuiden van het centraal gelegen bosje zal plaats maken voor een gevarieerder gebied met elementen als bosjes en wateren. In de huidige plannen komen wel de in eerste instantie geplande houtwallen te vervallen ten gunste van de weidevogels, maar de kwaliteit van het gebied als foerageergebied zal door de extensivering van het agrarisch landgebruik en de toename van de structuurdiversiteit nog steeds toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Hopelijk hebben wij u bij deze voldoende geïnformeerd. U kunt natuurlijk altijd voor vragen bij ons terecht.

Met vriendelijke groet,

Maartje Bleeker.

Bronnen

- Bleeker, M en Faasen, T. 2008. Quicksan Natuurwetgeving Nieuw Landgoed – Vlijmen. Ecologica.
- Lange, R, Twisk, P, Van Winden, A. en Van Diepenbeek, A. 1994. Zoogdieren van West-Europa. KNNV.
- Koekoek, K. Roëll, I., Olde Loohuis, R. en Drijvers, N. 2009. Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan Landgoed 'De Hooze Bank'. Optifiel BV en Drijvers Oisterwijk BV.

Bijlage 3: brief Natuurmonumenten

Brief Vereniging Natuurmonumenten dd. 24-2-2009

Optifield B.V.
T.a.v. de heer K. Koekkoek
Graskamp 26
4175 CZ HAAFTEN



Natuurmonumenten

Noordereinde 60
Postbus 9955
1243 ZS 's-Graveland
T (035) 655 99 33
F (035) 656 31 74
www.natuurmonumenten.nl

Postbank 32391
ING Bank 66.60.28.524
KvK nr. 40516730

Voor contributie of giften
Postbank 9933

Datum 24 februari 2009
Behandeld door F. Mandigers
Doorkiesnummer 06-54295181
Oms kenmerk Fm/66105/Hooge Bank24209
Uw kenmerk email van 9 februari
Natuurgebied 334 Vlijmens Ven
Onderwerp landgoed Hooge Bank

Geachte heer Koekkoek,

Ik heb het door u toegezonden Beeldkwaliteit- en Inrichtingsplan Landgoed De Hooge Bank in goede orde ontvangen en kennis genomen van de inhoud. Ik bericht u daarop als volgt.

De huidige bestemming van het plangebied is landbouw en het gebied is thans geen onderdeel van de EHS. Het gebied bestaat momenteel uit zeer droogtegevoelige landbouwgrond en heeft in de huidige staat nauwelijks enige betekenis voor de natuur. Voor de das heeft het marginale betekenis als foerageergebied. Voor klassieke weidevogelsoorten is het gebied te besloten en veel te droog. Andere soorten weidevogels komen thans niet voor in het gebied.

Het plan omvat de ontwikkeling van een nieuw particulier landgoed op een oppervlakte van 22 ha, waarbij één landhuis en drie aan het landhuis ondergeschikte woningen gerealiseerd worden. Met de ontwikkeling van het landgoed wordt door middel van particulier natuurbeheer 18 ha natuur toegevoegd aan de EHS en 4 ha erf, tuin en gebouwen. Het plangebied is zodanig gesitueerd en vormgegeven dat de beoogde natuur aansluit bij de omliggende gebieden en het de natuurwaarde ter plekke versterkt, zodat De Hooge Bank een ecologische schakel zal zijn tussen het Drongelens kanaal en het Vlijmens Ven. Het gebied wordt deels opengesteld voor publiek en heeft daarmee een meerwaarde ten aanzien van recreatief medegebruik, temeer nog daar het plan voorziet in de gewenste rustige fietsverbinding tussen de fietsroutes op de Heidijk en langs het Drongelens Kanaal. Het plan voorziet ook in de aanleg van een extra dassentunnel bovenop de aanwezige, waardoor het leefbiotoop voor de das versterkt wordt. De keuze van het te gebruiken plantmateriaal sluit goed aan bij de huidige bosvegetatie in het gebied en voorziet in introductie van enkele schaarse inheemse bos en struiksoorten.

Aan : Optifield BV, Graskamp 26
Datum : 24 februari
Ons kenmerk : Fm/66105/Hooge
Onderwerp : landgoed Hooge

pagina 2/2

Op grond van het voorgaande deel ik u mede dat onze vereniging positief staat ten opzichte van het plan en bereid is mee te werken aan de realisatie ervan. Enkele onderdelen van het plan zijn voorzien op percelen die eigendom zijn van Natuurmonumenten. Het betreft de ontsluitingsweg en de zicht-as vanuit het hoofdgebouw. Om de aanleg hiervan op eigendom van Natuurmonumenten mogelijk te maken, stel ik voor om daartoe een opstalrecht te vestigen. Zodra dat aan de orde is, ontvang ik daartoe gaarne een conceptakte.

Voorts zal aanpassing van het bestemmingsplan nodig zijn om het plan te kunnen verwezenlijken. Uit uw e-mail van 9 februari jl. verneem ik dat daartoe momenteel voorbereidingen getroffen worden. Gaarne word ik nog nader inhoudelijk geïnformeerd over het concept bestemmingsplan alvorens dit ter visie wordt gelegd. Contactpersoon van onze vereniging hiervoor is de heer F. Mandigers, tel. 06-54295181.

Ik vertrouw erop, u met het bovenstaande naar behoren te hebben geïnformeerd en zie met belangstelling uit naar het vervolg.

Met vriendelijke groet,



Ir. C.A.M. Rijnen
Regiodirecteur Noord-Brabant en Limburg

Bijlage 4: Commentaarnota inspraak en overleg

gemeente Heusden

bestemmingsplan Landgoed de Hooge Bank

Nieuwkuijk

Commentaarnota inspraak en overleg

Inhoudsopgave:	Blz.
1. Inleiding	3
2. Commentaar op reacties artikel 10 overleg Bro	
2.1. Gasunie	4
2.2. Waterschap	4
2.3. Provincie Noord Brabant, directie ROH	5
2.4. VROM-inspectie	7
3. Beantwoording van inspraakreacties	
3.1. Stichting Das en Boom	8
3.2. ZLTO	8
3.3.	12

1. Inleiding

Het college van Heusden is bezig met de voorbereiding van het bestemmingsplan Landgoed de Hooge Bank te Nieuwkuijk. Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuiden van Nieuwkuijk en Vlijmen, op het kruispunt van de Honderdbunderweg en de Nieuwkuijkseweg in de gemeente Heusden. In totaal wordt er circa 22 hectare nieuw landgoed ontwikkeld, waarvan ruim 19,5 hectare nieuwe natuur en vier landhuizen met daarbij behorende privégronden. Het landgoed wordt, buiten de privégronden, openbaar toegankelijk en is voorzien van verharde en onverharde voet- en fietspaden.

Het voorontwerpbestemmingplan lag in de periode van 2 juli 2009 tot en met 30 juli 2009 voor een ieder ter inzage. Gedurende vier weken kon een ieder schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijze bekend maken bij de gemeente. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden naar de overlegpartners voor vooroverleg in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Van de overlegpartners zijn 3 reacties ontvangen. In hoofdstuk twee vatten wij deze samen en voorzagen wij de reacties van een gemeentelijke beantwoording. In het kader van de inspraak zijn 3 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. In hoofdstuk 3 wordt per inspraakreactie een antwoord gegeven.

De ingediende inspraakreacties vormden geen aanleiding voor een ingrijpende aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Commentaar op overlegreacties in kader van artikel 10 Bro

Overleg

2.1. Gasunie

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AmvB Buisleidingen. De circulaire “Zonering langs hoge druk aardgasleidingen uit 1984” zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichts bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:
Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.2. Waterschap Aa en Maas

Het plan betreft het ontwikkeling van een landgoed waarop enkele gebouwen gevestigd zullen worden. De belangrijkste aandachtspunten voor het waterschap zijn daarbij of de ruimtelijke belangen van het waterschap voldoende worden gewaarborgd in het plan en of benodigde waterhuishoudkundige aanpassingen mogelijk worden gemaakt.

Met enkele e-mails heeft het waterschap in een vroeg stadium van het planproces aandachts- en uitgangspunten meegegeven aan de gemeente/projectontwikkelaar. Deze punten zijn gewogen in het advies.

In het voorliggende plan wordt niet duidelijk hoe het eerder advies is verwerkt.

Voor de voorschriften wordt geadviseerd om binnen de bestemming wonen zaken als water of waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken.

Wij adviseren u in het kader van de keurontheffing alsnog contact op te nemen met het waterschap en een kort verslag van dit overleg op te nemen in het waterparagraaf van de volgende versie van het plan en de consequenties aan te geven voor het plan.

De volgende passage opnemen in de waterparagraaf ten aanzien van de beschermingszone waterkering: “in het kader van het advies op het voorontwerp BP heeft het waterschap geconstateerd dat de beschermingszone waterkering van het Drongelens Kanaal in de vorm van een dubbelbestemming “Waterstaat – waterkering”, goed op de plankaart is weergegeven en goed is verwoord in de planregels.

Graag in de toelichting aangeven binnen welke bestemming het bergen en/of infiltreren van hemelwater is gepland en dit in de regels mogelijk maken binnen deze bestemming. Dit wordt mogelijk gemaakt met “waterpartijen en/of waterhuishoudkundige voorzieningen” voor waterberging en met “waterhuishoudkundige voorzieningen” voor infiltratie.

Bij algemene ontheffingsregels opnemen dat ontheffingen kunnen worden verleend met in achtneming van de verordening van de waterbeheerder indien en voor zover van toepassing.

In de inrichtingsvisie voor de lange termijn voor Natte Natuurparel Moerputten/Vlijmens Ven is voorzien dat de waterhuishouding rond landgoed Hooge Bank gaat wijzigen. Mogelijk heeft dit consequenties voor de aan te leggen sloten met natuurvriendelijke oevers binnen het nieuwe landgoed. Wij adviseren u hierover contact op te nemen met het waterschap.

Wij adviseren u in de waterparagraaf passages op te nemen waaruit blijkt dat rekening is gehouden aan de hieronder beschreven beperkingen aan handelingen binnen het plangebied.

Op grond van de Keur oppervlaktewateren van het waterschap en de Provinciale verordening waterhuishouding (2005) gelden beperkingen voor activiteiten in delen van het plangebied. Een deel van het plangebied is op grond van de keur aangewezen als volledig beschermd gebied en attentiegebied. Het zuidelijk gedeelte met de geplande bebouwing heeft geen bijzondere status. De aangewezen gebieden voor de keur komen overeen met de binnen het plan gelegen beschermde gebieden en attentiegebieden op grond van de provinciale verordening.

Voor delen van het plangebied die onder beschermd gebied vallen, geldt dat voor iedere lozing, onttrekking, en aan- en afvoer van water een vergunning moet worden aangevraagd. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan onderbemalingen, drainages die lozen op oppervlaktewateren, beregeningsinstallaties, enzovoorts. Voor delen van het plangebied die vallen in het attentiegebied, gelden beperkingen aan de ingrepen in het watersysteem met als doel het verdroogde natuurgebied te beschermen. Het provinciale grondwaterbeleid is eveneens van toepassing op deze gebieden. Het provinciale grondwaterbeleid zegt dat nieuwe grondwateronttrekkingen die niet zijn gericht op behoud of versterking van natuurwaarden, niet zijn toegestaan.

Reactie gemeente:

Het advies van het waterschap wordt overgenomen en het onderwerp water zal nader worden toegelicht in de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3. Provincie, directie ROH

Samenvattend

Op basis van de overlegde gegevens zijn wij van mening dat in het algemeen op goede wijze rekening is gehouden met de provinciale belangen die in het gebied aanwezig zijn. Met betrekking tot de nadere invulling van het plan is de directie van mening dat de

provinciale belangen nog onvoldoende zijn geborgd en een en ander andere onderbouwing behoeft. Wij vragen u het plan aan te vullen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met het provinciale belang zoals verwoord.

De specifieke locatie waar het landgoed ontwikkeld wordt is voor de klassieke weidevogelsoorten te besloten en veel te droog. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plangebied geen actuele waarde heeft voor weidevogels. Het plan heeft wel waarde als leef- en fourageergebied voor de das.

Reactie gemeente:

In het plan is opgenomen dat er onder de Honderdbunderweg ook een dassentunnel wordt aangelegd, voorzien van rasters langs de bosranden. In paragraaf 3.3 van het Beeldkwaliteitsplan en 3.4 van de Toelichting is dit nader beschreven.

De directie merkt op dat de getalsmatige onderbouwing voor de te realiseren landgoedontwikkeling in samenhang met de te realiseren woningen en nieuwe natuur niet helder en duidelijk is. Gevraagd wordt inzichtelijk te maken wat de precieze omvang is van de te realiseren nieuwe natuur.

Nieuwe natuur dient minimaal te voldoen aan de eisen van de volgende pakketten uit de Subsidieregeling Natuurbeheer: plas en ven, moeras, heide, struweel, bos, nat en/of droog soortenrijk grasland.

Reactie gemeente:

In paragraaf 3.3 van de Toelichting wordt nader ingegaan op de oppervlakten aan rood en groen op het nieuwe landgoed. Aangegeven is welke (provinciale) natuurdoeltypen van toepassing zijn op de natuur die op het landgoed is voorzien. Op een afbeelding zijn de locaties van de natuurdoeltypen vermeld.

In een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer moet de zekerstelling van het landgoed worden geregeld en recreatieve openstelling van het landgoed te worden veiliggesteld.

Reactie gemeente:

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt de zekerstelling van het landgoed en de recreatieve openstelling geregeld in een privaatrechtelijke overeenkomst. Onder andere wordt opgenomen dat met de bouw van de woningen begonnen kan worden, na realisatie van 60% van het groen (zoals beschreven in de nota nieuwe landgoederen in brabant).

Het is de directie niet duidelijk waarom de drie andere landgoedwoningen ten zuidwesten van het hoofdgebouw zijn gesitueerd in een ander cluster en niet tezamen met het hoofdgebouw zijn geconcentreerd binnen een aaneengesloten compact bouwvlak en derhalve één ruimtelijke eenheid vormen.

Reactie gemeente:

In paragraaf 2.4 van het Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan en paragraaf 3.5 van de Toelichting wordt de clustering van de woningen nader onderbouwd en toegelicht.

Met betrekking tot de bestemmingsplanregels merkt de directie op dat de aanlegvergunning zoals verwoord in 3.4.1. punt b onlogisch is. Wij dringen aan op een wijziging in die zin dat er eenduidigheid dient te zijn voor het aanvragen van aanlegvergunningen voor zowel grasland, water en oevers alsmede voor bos, heide en waterpartijen alsmede dat natuur- en landschapselementen altijd beschermd dienen te zijn.

Reactie gemeente:

Opmerking zal verwerkt worden in de regels.

2.4. VROM-inspectie

Het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Beantwoording van inspraakreacties

3.1. Stichting Das en Boom

Zoals in het plan Hooge Bank (natuurcompensatie “groen voor rood”) wordt aangegeven ligt in het gebied een bewoonde dassenburcht in een bosgebied van Natuurmonumenten, direct ten noordwesten van de kruising Honderdbunderweg en Nieuwkuijkseweg.

In het plan is voorzien in een dassentunnel onder de Nieuwkuijkseweg. Van een dassenraster aansluitend met het bestaande raster wordt echter niet gesproken. Ook een tunnel met bijbehorend raster aan de Honderdbunderweg is niet opgenomen. Op basis van sporenonderzoek is het duidelijk dat de das wissels heeft vanuit het bosje over beide genoemde wegen.

De Stichting Das en Boom en de Dassenwerkgroep Brabant achten het zeer wenselijk om, tegelijkertijd met de uitvoering van het plan Hooge Bank, deze voorzieningen te treffen.

Reactie gemeente:

Met een vertegenwoordiger van de Dassenwerkgroep Brabant is overleg gevoerd. Afgesproken is dat onder de Honderdbunderweg ook een dassentunnel wordt gerealiseerd door de initiatiefnemer, voorzien van rasters langs de bosranden. In paragraaf 3.3 van het Beeldkwaliteitsplan en 3.4 van de Toelichting is dit nader beschreven.

3.2. ZLTO

ZLTO afdeling Oostelijke Langstraat behartigt de belangen van boeren en tuinders in de gemeente Heusden.

Uitgaande van de locatietoets die de provincie hanteert, dient een landgoed bij voorkeur gelegen te zijn in de zone tussen de bebouwde kom en de EHS. Dit is in het onderhavige plan niet aan de orde.

Reactie gemeente:

Het landgoed ligt tussen de bebouwde kom en gebieden die als ecologische hoofdstructuur (EHS) zijn aangeduid. Zoals aangegeven betreft het een voorkeur, daarmee zijn overige locaties voor landgoedontwikkeling niet uitgesloten. Het landgoed ligt in dit geval tussen twee grotere natuurgebieden. Het landgoed vormt daarmee een schakel tussen deze twee gebieden. De ontwikkeling van een landgoed op de beoogde locatie kan een versterking zijn van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en van de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van gemeente Heusden. Ook kan het leiden tot een verbetering van de recreatieve mogelijkheden en een betere toegankelijkheid van dit aantrekkelijke gebied.

Ten aanzien van landgoederen stelt het gebiedsplan Wijde Biesbosch expliciet:

De gebieden waar landbouw het primaat heeft (ruimtelijk en economisch) zijn minder geschikt vanwege het negatieve effect op de landbouwstructuur en het prijsopdrijvend effect op de grond.

Reactie gemeente:

In het gebiedsplan Wijde Biesbosch is aangegeven: "Landgoederen zijn voor ons ook mogelijk in de GHS-landbouw of in de AHS-landschap, mits de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten hierdoor niet worden aangetast en worden versterkt."

Daarnaast is in het gebiedsplan Wijde Biesbosch aangegeven dat gebieden waar een meervoudige doelstelling ligt, dat wil zeggen bijvoorbeeld verbetering van waterkwaliteit of -kwantiteit, versterking van natuur of cultuurhistorische waarden, bij uitstek geschikte gebieden voor de ontwikkeling van een landgoed.

Het landgoed ligt op een perceel wat is aangeduid als GHS-landbouw. De groene hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden, en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. In een dergelijk gebieden heeft de landbouw geen primaat. Het perceel ligt daarnaast niet in of nabij een "landbouwontwikkelingsgebied".

Door de ontwikkeling verdwijnt alweer ca. 22 ha landbouwgrond. Het initiatief vormt geen sterke economische drager, die als zodanig een onttrekking van landbouwgrond rechtvaardigt. Daarnaast vormt het een bedreiging voor de duurzame ontwikkeling van de agrarische bedrijven.

Door het verdwijnen van de betreffende percelen als landbouwgrond wordt een verbetering van de verkaveling in de directe omgeving bemoeilijkt, wat geen positief effect zal hebben op de bedrijfsontwikkeling. Dit mede in relatie tot de natuurontwikkeling van de EHS.

Reactie gemeente:

Als randvoorwaarde bij deze landgoedontwikkeling is in de provinciale beleidsnotitie "Rood voor groen; nieuwe landgoederen in Brabant" opgenomen dat agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt mogen worden. Dit is ook het standpunt van het gemeentebestuur. De planologische mogelijkheden die de agrarische bedrijven nu hebben, ondergaan als gevolg van het landgoed De Hooge Bank geen wijzigingen. Ook de toekomstige ontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven wordt planologisch op geen enkele wijze belemmerd door de realisering van het landgoed. Er bestaat ook geen voornemen om de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven te beperken, noch voor wat betreft het bouwblok, noch voor wat betreft de zogeheten gebiedsbestemmingen.

De ontwikkeling van het landgoed vormt geen bedreiging voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Bepalend daarbij is de situering van de woonbebouwing op het landgoed. De milieutoets geeft aan dat de locatie van het bouwblok voor de landhuizen zodanig is, dat agrarische ontwikkelingen niet worden bedreigd.

De belangen van de landbouw zijn bij de afweging of een landgoedontwikkeling mogelijk is meegenomen. Dat wil zeggen dat getoetst is of geen agrarisch bedrijf in de

omgeving in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt vanwege de oprichting van het landhuis als gevoelig object (geur). Het feit dat agrarische gronden aan de bedrijfsvoering worden onttrokken teneinde de ontwikkeling van een landgoed mogelijk te maken, is in principe toegestaan.

Ook de bestaande en in ontwikkeling zijnde milieuregelgeving met betrekking tot veehouderijen is erop nageslagen. In de relatie tussen veehouderijen en natuurgebieden betreft dat de Wet ammoniak en veehouderij (zowel bestaand als inclusief de aanstaande wijziging). Daarbij blijkt dat genoemde wet alleen van toepassing is op gebieden waarvan de aanleg of begrenzing heeft plaatsgevonden vóór 1 mei 1988 (datum eerste regelgeving inzake bescherming voor verzuring gevoelige gebieden). Gebieden die daarna aangelegd of begrensd zijn of nog worden, vallen dus buiten het beschermingsregime van die regelgeving en omliggende veehouderijen worden daardoor dan ook op geen enkele wijze beperkt in hun bestaande bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden.

Door de voorziene inrichting en beplanting ontstaat er een duidelijke verplichte functieverandering welke een nadelige invloed heeft op de landbouwbedrijven in de directe omgeving. In het bijzonder:

- Wildschade: mogelijke toename a.g.v. vergrote wildstand in het landgoed
- Schaduwschade en onkruidschade: is men verzekerd van goed (betaalbaar) beheer van het landgoed op de lange termijn?
- Verschuiving van het gebiedskarakter: het karakter van de omgeving verandert op termijn onherroepelijk; de uitstraling van het landgoed kan er toe leiden dat een veel ruimer gebied een voor de landbouw beperkender functie krijgt. Als voorbeeld noemen wij de uitbreiding van het dassengebied.

Reactie gemeente:

Wildschade

Dit is een veronderstelling die niet zonder meer kan worden gevolgd. De regelgeving voor fauna en faunaschade is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wet is gericht op de bescherming van planten en/of diersoorten, maar voor diersoorten die veelvuldig belangrijke schade aanrichten is er een systeem van vrijstellingen en onheffingen. Uit gegevens van het Faunafonds blijkt dat dit beleid tot dusverre voldoende effectief is. Dit wil niet zeggen dat er nooit sprake van schade zal zijn, maar wanneer aantoonbaar is dat er wel maatregelen zijn genomen en de schade desondanks niet kon worden voorkomen komt een agrariër in aanmerking voor een vergoeding vanuit het Faunafonds. Voor eventuele wildschade kan een beroep worden gedaan op het Faunafonds dat, als aan een aantal voorwaarden is voldaan, een overigens niet verplichte vergoeding van een deel van de schade kan geven.

Onkruidschade

Het ontstaan van onkruid op (agrarische) gronden is afhankelijk van de mate waarin de betreffende grond daarvoor een voedingsbodem biedt. Het ontstaan is vrijwel nooit afhankelijk van de aard en omvang van de nabijgelegen natuur. De inrichting en het beheer zoals vastgelegd in het beheersplan van het landgoed is ons inziens zodanig dat geen overlast van onkruid verwacht mag worden.

Nieuwe groenelementen die op een nieuw landgoed aangelegd worden zullen zowel in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid niet aangewezen worden als voor verzuring gevoelig gebied. De regelgeving op dit vlak is hier duidelijk in.

Schaduwwerking

Eventuele bomen dienen op 15 meter te worden geplant met daartussen eventueel struweel. Hierdoor wordt de exploitatie van de agrarische gronden gewaarborgd. De gemeente gaat in alle gevallen een overeenkomst aan met de initiatiefnemer. Hierin worden de randvoorwaarden en uitgangspunten, rechten en plichten met betrekking tot de ontwikkeling, realisatie, behoud en beheer van het landgoed vastgelegd. Het gaat dus om vastleggen van afspraken tussen partijen.

Er is geen enkele reden om te twijfelen aan het feit dat de initiatiefnemers het nodige onderhoud niet zal verrichten. In de te sluiten overeenkomst worden hierover afspraken gemaakt.

Verschuiving gebiedskarakter

Allereerst willen wij u er nogmaals op wijzen dat de ontwikkeling van het landgoed geen bedreiging vormt voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

Er komen woningen op korte afstand van aanwezige veehouderijen. Deze nabijheid van woningen en natuur heeft straks een negatieve invloed op de milieucirkels (stank, lawaai) van de nabijgelegen bedrijven. Er kan dus ook sprake zijn van planschade voor de omliggende objecten door negatieve vermogens-effecten (waardedaling van landbouwbedrijven door verminderde ontwikkelingsmogelijkheden).

Reactie gemeente:

De afstand van de nieuw op te richten woningen tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bedraagt meer dan 650 meter. Er is derhalve geen enkele reden om aan te nemen dat de bestaande agrarische bedrijven negatieve invloed ondervinden van het landgoed.

Als verondersteld wordt dat planschade wordt geleden als gevolg van deze ontwikkeling kan hiervoor een verzoek om planschade worden ingediend op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ondanks de verzekering in de nota "Rood voor groen" dat landgoederen geen negatief effect mogen hebben op de ontwikkeling van agrarische bedrijven kan de perceptie van kandidaat-kopers (c.q. eigenaren) in de toekomst problemen geven met stank, ammoniak, e.d.

Reactie gemeente:

Er is geen enkele reden om bij voorbaat aan te nemen dat de perceptie van toekomstige bewoners van het landgoed problemen kan veroorzaken voor de ontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven. Gelet op de afstand van het landgoed tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, zouden deze klachten ook ongegrond zijn.

Het verlenen van de gevraagde ontheffing staat bovendien niet op zichzelf, maar heeft een voorbeeldfunctie. Door het toepassen van het gelijkheidsbeginsel, zullen na dit precedent ook volgende verzoeken toegewezen moeten worden. De hierboven genoemde argumenten zullen daarmee in versterkte mate optreden.

Reactie gemeente:

Nieuwe verzoeken voor het oprichten van landgoederen worden getoetst aan hetzelfde (provinciale) toetsingskader. Indien een verzoek voldoet aan de toetsingskader, zou de gemeente in principe medewerking kunnen verlenen aan een nieuw verzoek.

Naar onze mening is er in onze gemeente al veel ruimte voor natuur en hoort de ontwikkeling van nieuwe, omvangrijke landgoederen niet thuis in een plattelandsgemeente als de onze. Als ZLTO hanteren wij bovendien het standpunt dat landgoederen bij de voorkeur in de EHS dienen te worden opgericht nabij de woonkernen t.b.v. publiekstoegankelijkheid, om aantasting van het agrarisch gebied en de landbouwstructuur te voorkomen.

Reactie gemeente:

Wij zijn van mening dat nieuwe landgoederen een meerwaarde kunnen vormen voor de gemeente Heusden en het landelijk gebied in het algemeen. Daarnaast blijkt uit o.a. het gebiedsplan Wijde Biesbosch dat de ontwikkeling van nieuwe landgoederen juist plaats vindt in "landelijke" gemeenten.

Ten aanzien van het standpunt van de ZLTO dat landgoederen bij voorkeur in de EHS gebieden dienen te worden opgericht, nabij de woonkernen, maken wij u er op attent dat volgens het provinciaal beleid er geen landgoedontwikkeling binnen EHS-gebieden mag plaatsvinden.

3.3

De inspreker geeft aan dat zijn agrarisch bedrijf aan 2 kanten van het voorgenomen landgoed ligt. Tegen het maken van een landgoed op bestaande natuur zonder nieuwe woningbouw hebben wij geen bezwaar. Maar burgerwoningen in de nabijheid van agrarische bedrijven hebben altijd al tot spanningen geleid. De inspreker is van mening dat de landgoedontwikkeling veel belemmeringen opwerpt voor de uitvoering van zijn bedrijf.

Reactie gemeente:

Uit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de omliggende agrarische bedrijven in hun huidige vorm en ook geen belemmering vormen voor eventuele groei, omdat de afstand van de te realiseren woningen tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf meer dan 650 meter bedraagt.

In het streekplan van de provincie Noord-Brabant is vastgesteld dat de uitvoering van de EHS moet worden gerealiseerd. Ondanks dat dit een grote aderlating is voor de agrarische ondernemers in onze gemeente hebben zij toegezegd hun medewerking hieraan te verlenen. Via kavelruil is reeds een groot areaal landbouwgrond overgegaan in natuur. Aan de taakstelling van maar liefst 1100 ha. zijn wij gedwongen deel te nemen. Maar tot zover en niet meer, afspraak is afspraak.

Reactie gemeente:

De natuurontwikkeling in het kader van de landgoedontwikkeling vormt geen onderdeel van de uitvoering van de EHS. Er wordt niet gesteld dat van de vermeende afspraak wordt afgeweken. Het betreft een particulier initiatief van een (voormalig) agrariër, die geheel vrijwillig zijn agrarische percelen gedeeltelijk wil omzetten naar een natuurbestemming en waarbij al is aangegeven dat de landgoedontwikkeling geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven.

Tot voor kort moesten dergelijke initiatieven in behandeling worden genomen omdat er bij de gemeente Heusden, over dit onderwerp, nog geen vastgesteld beleid aanwezig was. De tijd heeft dit inmiddels achterhaald. Op 21 juli 2009 heeft uw gemeenteraad de structuurvisie vastgesteld. Vanaf die dag is er dus vastgesteld beleid. Het project ligt in een gebied dat voor en na goedkeuring van de structuurvisie, de functie heeft van grondgebonden landbouw. De mogelijkheden voor het ontwikkelen van een landgoed zijn nu aanwezig in het gebied tussen Nieuwkuijk en Drunen.

Reactie gemeente:

Het ontbreken van gemeentelijk beleid over landgoederen betekent niet dat er geen medewerking aan een verzoek hieromtrent kan worden verleend. Verzoeken om medewerking aan de gemeente worden altijd in behandeling genomen en wanneer een verzoek voldoet aan het toetsingskader, zoals in dit geval, is het gebruikelijk dat het gemeentebestuur bereid is om (in principe) medewerking te verlenen en om af te wegen op welke manier er planologisch medewerking kan worden verleend.

In de structuurvisie geeft de gemeenteraad aan welke ruimtelijke ontwikkelingen zij in de komende 10 tot 20 jaar tot uitvoering wil laten brengen. Het gaat hoofdzakelijk om grote ruimtelijke ingrepen. De genoemde landgoederenzone tussen Nieuwkuijk en Drunen betreft zo'n grote ruimtelijke ingreep. Landgoed Hooge Bank is echter geen grote ruimtelijke ingreep en is dus niet als zodanig in de structuurvisie opgenomen. Naast de in de structuurvisie genoemde landgoederenzone, is het elders binnen de gemeente ook mogelijk om een landgoed te ontwikkelen. De locatie moet dan wel voldoen aan het toetsingskader.

Gemeente Heusden heeft destijds het verzoek om ontwikkeling van een landgoed, getoetst aan de toen geldende beleidslijnen, te weten de provinciale beleidslijn "Rood voor groen, nieuwe landgoederen in Brabant". Het landgoed past binnen het toetsingskader. Op 20 november 2007 besloot het college om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

In het college van 19 mei 2009 besloot het college van Heusden:

- * Initiatieven tot het realiseren van een landgoed in een integrale afweging onderdeel te laten uitmaken van de ontwikkelingsvisie buitengebied;
- * om bij initiatieven tot het realiseren van nieuwe landgoederen het provinciale beleid als toetsingskader te gebruiken;
- * alle initiatieven voor besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

Het initiatief van Landgoed Hooge Bank liep hierop vooruit, het college deed in 2007 dus al een uitspraak, maar het provinciale beleid is wel als toetsingskader gebruikt.

Bij de onderbouwing van het project wordt aangegeven dat de landbouwgrond die naar het landgoed gaat, voor de agrarische sector weinig waarde heeft. Dit is in strijd met wat de initiatiefnemer aan alle boeren in de omgeving vertelt. Volgens hem is het uitstekende landbouwgrond en hij nodigt iedereen uit om te gaan kijken welke goede opbrengsten de gewassen hier hebben.

Reactie gemeente:

Het feit dat de grond wel of geen goede agrarische waarde heeft, speelde geen rol in de afweging om medewerking te verlenen aan het verzoek. Het betreft immers een particulier initiatief. Het staat de initiatiefnemer vrij om te bepalen welke gronden hij in ontwikkeling wil laten brengen. Uit taxaties is daarnaast gebleken dat de agrarische waarde dat de grond waarop het landgoed is geprojecteerd minder geschikt is voor agrarische gebruik.

Het provinciaal beleid wordt als voorwaarde gesteld dat een nieuwe te ontwikkelen landgoed in de nabijheid van het stedelijk gebied behoort te liggen. Op deze manier moet de burger de kans worden geboden om gebruik te maken van de mogelijkheden die een landgoed biedt. Deze locatie voldoet absoluut niet aan deze voorwaarde.

Reactie gemeente:

Het betreft hier geen voorwaarde, maar een voorkeur.

Een nieuw op te richten landgoed moet een principeel karakter hebben. Initiatiefnemer geeft zelf aan niet in een van de te bouwen huizen te gaan wonen. Zijn enige doel is handelend vanuit commercieel oogpunt. Voor de in het gebied aanwezige boeren is het zelfs niet mogelijk een tweede bedrijfswoning te bouwen. Waarom dan wel burgers die in principe geen binding hebben met het gebied. In het verleden is afgesproken geen buitendijkse burger-bebouwing.

Reactie gemeente:

Hoewel de initiatiefnemer wellicht een commercieel oogpunt heeft, wordt met de oprichting wel degelijk andere doelen gediend, onder andere op het gebied van behoud en ontwikkeling van groene functies.

Het bouwen van een tweede bedrijfswoning of extra burgerwoningen in het buitengebied zijn niet te vergelijken met landgoedontwikkeling en/of ruimte-voor-ruimte initiatieven waaraan diverse verplichtingen zijn verbonden.

Door een landgoed met woningbouw in het agrarisch gebied wordt het voor ons onmogelijk om duurzaam en economisch verantwoord te blijven ondernemen.

Reactie gemeente:

Dit is een veronderstelling die niet zonder meer kan worden gevolgd.

Bijlage 5: Zienswijzennota

**Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan
Landgoed de Hooge Bank**

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan

bestemmingsplan Landgoed de Hooge Bank te Nieuwkuijk

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden is bezig met de voorbereiding van het bestemmingsplan Landgoed de Hooge Bank te Nieuwkuijk.

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuiden van Nieuwkuijk en Vlijmen, op het kruispunt van de Honderdbunderweg en de Nieuwkuijkseweg in de gemeente Heusden. In totaal wordt er circa 22 hectare nieuw landgoed ontwikkeld, waarvan ruim 18 hectare nieuwe natuur en vier landhuizen met daarbij behorende privégronden. Het landgoed wordt, buiten de privégronden, openbaar toegankelijk en is voorzien van verharde en onverharde voet- en fietspaden.

Het ontwerpbestemmingsplan lag in de periode van 29 april 2010 tot 10 juni 2010 voor een ieder ter inzage. Gedurende zes weken kon een ieder schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijze bekend maken bij de gemeente.

Wij ontvingen geen overlegreacties. Er zijn 17 zienswijzen ingediend. Waarvan 15 zienswijzen dezelfde inhoud hadden. De beantwoording hiervan is samengevat onder paragraaf 3.1.

De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Commentaar op overlegreacties in kader van artikel 10 Bro

Geen overlegreacties ontvangen.

3. Beantwoording van zienswijzen

3.1.

Locatie geen voorkeur.

Het geplande landgoed is gelegen in Agrarisch gebied (GHS)-Landbouw. Het ligt niet in de buurt van stedelijke woonomgeving.

Uitgaande van de locatietoets die de provincie hanteert, dient een landgoed bij voorkeur gelegen te zijn in de zone tussen de bebouwde kom en de EHS vanwege toegankelijkheid. In de huidige setting op provinciaal niveau met het stilleggen van de aankoop voor de EHS-gronden, is realisatie van de EHS op basis van particulier initiatief zoals landgoederen, juist noodzakelijk. Dat pleit voor realisering van landgoederen binnen de EHS.

De houding van de provincie is daarin aan het wijzigen. Het gebiedsplan Wijde Biesbosch kent voor de betreffende gronden de functie grondgebonden landbouw open landschappen toe.

Ten aanzien van landgoederen stelt het gebiedsplan Wijde Biesbosch expliciet: "De gebieden waar landbouw het primaat heeft (ruimtelijk en economisch) zijn minder geschikt vanwege het negatieve effect op de landbouwstructuur en het prijsopdrijvend effect op de grond."

Wij zijn het dan ook niet eens met de reactie in de inspraaknota, dat het de

landbouw in dit gebied geen primaat heeft.

Tot slot is ook in de eigen Structuurvisie van de gemeente Heusden uit 2009, de betreffende locatie niet aangeduid als "landgoederenzone". U begrijpt overigens dat wij daar niet voor pleiten.

Landbouwstructuur

Door de ontwikkeling van dit forse landgoed verdwijnt ca 22 ha steeds schaarser wordende landbouwgrond in onze gemeente. Afgelopen jaren is binnen onze gemeente veel landbouwgrond onttrokken en omgezet in natuur (Vlijmens Ven, De Sompen en Zooislagen, Hooibroeken), recreatie, noodzakelijke infrastructuur, industrieterrein en woongebieden. Dit plan voor een landgoed is geen sterke economische drager, die als dusdanig, een dergelijke onttrekking van landbouwgrond rechtvaardigt. Door het verdwijnen van de betreffende percelen als landbouwgrond, wordt een verdere verbetering van de verkaveling (landbouwstructuur) in de directe omgeving beperkt, hetgeen geen positief effect zal hebben op de bedrijfsontwikkeling nu en in de toekomst. Dit ook mede in relatie tot de natuurontwikkeling van de EHS. Dit is te meer aan de orde als dit initiatief als een precedent gezien kan worden dat navolging kan krijgen.

Reactie gemeente:

Belang landgoedontwikkeling

De ontwikkeling van het landgoed legt de basis voor ruiling van gronden waardoor een groot aaneengesloten deel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) tussen de Nieuwkuijkseweg, de Vaartweg en de Vliedbergweg (71 ha) kan worden gerealiseerd. De kavelruil met de daaropvolgende EHS-ontwikkeling samen met de 20 ha nieuwe natuurontwikkeling op het landgoed is onderscheidend en zwaarwegend genoeg. De realisatie van het landgoed is gekoppeld met de realisatie van de kavelruil. Door de kavelruil ontstaat er ook een groter aaneengesloten agrarisch gebied. De ontwikkeling van het landgoed is dus de "motor" voor zowel agrarische verbetering als voor de realisatie van de natuurdoelstelling ter plaatse. De koppeling met de kavelruil maakt dat het verzoek geen precedentscheppende werking heeft.

Locatiekeuze

Het landgoed ligt op een perceel wat is aangeduid als GHS-landbouw. De groene hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden, en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. In een dergelijk gebied heeft de landbouw geen primaat. Het perceel ligt daarnaast niet in of nabij een "landbouwonwikkelingsgebied".

In het provinciaal beleid "rood voor groen; nieuwe landgoederen in Brabant" is aangegeven dat met name in GHS-landbouw en AHS-landschap en langs ecologische verbindingzones landgoederen een middel kunnen zijn om doelstellingen te realiseren.

Ontwikkeling van nieuw rood is strijdig met de uitgangspunten voor de EHS, hierom is het niet mogelijk om EHS-gebieden in te zetten in het kader van de landgoederenregeling en mee te wegen ter verkrijging van bouwrechten.

Het landgoed ligt tussen de bebouwde kom en gebieden die als ecologische hoofdstructuur (EHS) zijn aangeduid. Het landgoed vormt daarnaast een schakel tussen deze twee grotere natuurgebieden. Zoals aangegeven betreft het een voorkeur, daarmee zijn overige locaties voor landgoedontwikkeling niet uitgesloten.

Landbouwstructuur

De ontwikkeling van het landgoed is gekoppeld aan de kavelruil die deels tot doel heeft een groter aaneengesloten gebied van agrarische gronden te realiseren. Juist deze kavelruil is bedoeld om de landbouwstructuur in dit gebied te verbeteren. Daarnaast is niet vast te stellen dat de agrarische bedrijven overlast zullen ondervinden in hun bedrijfsvoering als gevolg van de landgoedontwikkeling.

De koppeling met de kavelruil maakt dat het verzoek geen precedentschepende werking heeft.

Structuurvisie

In de structuurvisie geeft de gemeenteraad aan welke ruimtelijke ontwikkelingen zij in de komende 10 tot 20 jaar tot uitvoering wil laten brengen. Het gaat hoofdzakelijk om grote ruimtelijke ingrepen. De genoemde landgoederenzone tussen Nieuwkuijk en Drunen betreft zo'n ingreep. Landgoed Hooge Bank is echter geen grote ingreep en is daarom niet als zodanig opgenomen. Naast de in de structuurvisie genoemde landgoederenzone, is het mogelijk dat ook elders in de gemeente een landgoed gerealiseerd wordt. De locatie moet uiteraard voldoen aan het toetsingskader.

Nadeel naar de omgeving

Door de voorziene inrichting en beplanting ontstaat er een duidelijke verplichte functieverandering welke een nadelige invloed heeft op de landbouwbedrijven in de directe omgeving.

Wij noemen in het bijzonder:

Wildschade: mogelijke toename vanwege een vergrote wildstand in het landgoed.

De opmerking in de inspraaknota, dat het Faunafonds de wildschade vergoeden zal, is niet opportuun. Een groot deel van de schade door wild wordt namelijk niet vergoed (zie vrijstellingslijst, zie het eigen risico, zie voorwaarden aan de gewassen).

Verschuiving van het gebiedskarakter: het karakter en de aanduiding van de omgeving verandert op termijn onherroepelijk; dat blijkt ook al uit de beschrijving van de natuurdoeltypen en de hierdoor te ontstane meerwaarde op gebied van natuur.

Reactie gemeente:

Wildschade

De veronderstelling dat er een mogelijke toename is van wildschade als gevolg van een vergrote wildstand kunnen wij niet volgen. De regelgeving voor fauna en faunaschade is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wet is gericht op de bescherming van planten en/of diersoorten, maar voor diersoorten die veelvuldig belangrijke schade aanrichten is er een systeem van vrijstellingen en ontheffingen. Uit gegevens van het Faunafonds blijkt dat dit

Onkruidschade

Het ontstaan van onkruid op (agrarische) gronden is afhankelijk van de mate waarin de betreffende grond daarvoor een voedingsbodem biedt. Het ontstaan is vrijwel nooit afhankelijk van de aard en omvang van de nabijgelegen natuur. De inrichting en het beheer zoals vastgelegd in het beheersplan van het landgoed is ons inziens zodanig dat geen overlast van onkruid verwacht mag worden.

Nieuwe groenelementen die op een nieuw landgoed aangelegd worden zullen zowel in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid niet aangewezen

worden als voor verzuring gevoelig gebied. De regelgeving op dit vlak is daar duidelijk in.

Verschuiving gebiedskarakter

Het feit dat agrarische gronden aan de bedrijfsvoering worden onttrokken om de ontwikkeling van een landgoed mogelijk te maken, is in principe toegestaan.

De ontwikkeling van het landgoed kan, wettelijk gezien, geen bedreiging vormen voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving en vormt geen aanleiding van een verschuiving van het gebiedskarakter.

Invloed van woonbebouwing

Er komen 4 nieuwe woningen in de omgeving van veehouderijbedrijven. Deze nabijheid van woningen en natuur heeft straks een beperkende invloed op de milieucirkels (stank, lawaai) van de agrarische bedrijven. Behalve de normen en afstanden tot de agrarische bedrijven, speelt de perceptie van toekomstige bewoners hierin ook een rol.

Reactie gemeente:

De belangen van de landbouw zijn bij de afweging of een landgoedontwikkeling mogelijk is meegenomen. Dat wil zeggen dat getoetst is of geen agrarisch bedrijf in de omgeving in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt vanwege de oprichting van het landhuis als gevoelig object (geur).

De afstand van de nieuw op te richten woningen tot het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bedraagt meer dan 650 meter. Er is daarom geen enkele reden om aan te nemen dat de bestaande agrarische bedrijven negatieve invloed ondervinden van het landgoed en de toekomstige bewoners.

De ontwikkeling van het landgoed vormt geen bedreiging voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Bepalend daarbij is de situering van de woonbebouwing op het landgoed.

De milieutoets geeft aan dat de locatie van het bouwblok voor de landhuizen zodanig is, dat agrarische ontwikkelingen niet worden bedreigd.

De woningen op het landgoed zijn in de meest zuidoostelijke hoek van het perceel geprojecteerd, waardoor de afstand tot omliggende boerderijen de grootst mogelijke is.

Gelet op de afstand van het landgoed tot het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf, zouden deze klachten ook ongegrond zijn.

Als verondersteld wordt dat planschade wordt geleden als gevolg van deze ontwikkeling kan hiervoor een verzoek om planschade worden ingediend op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Geur- en ammoniak

Ook de bestaande en in ontwikkeling zijnde milieuregelgeving met betrekking tot veehouderijen is erop nageslagen. In de relatie tussen veehouderijen en natuurgebieden betreft dat de Wet ammoniak en veehouderij. Daarbij blijkt dat de genoemde wet alleen van toepassing is op gebieden waarvan de aanleg of begrenzing heeft plaatsgevonden vóór 1 mei 1988 (datum eerste regelgeving inzake bescherming voor verzuring gevoelige gebieden).

Gebieden die daarna aangelegd of begrensd zijn of nog worden, vallen dus buiten het beschermingsregime van die regelgeving en omliggende veehou-

derij worden daardoor dan ook op geen enkele wijze beperkt in hun bestaande bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden.

Precedent

Het vaststellen van dit plan en daarmee goedkeuren van landgoedontwikkeling in het agrarisch gebied, heeft een voorbeeldfunctie. Door het toepassen van het gelijkheidsbeginsel, zullen na dit precedent ook volgende verzoeken toegewezen moeten worden. In de antwoordnota wordt daar feitelijk al naar verwezen door de mededeling dat ook dan weer naar het provinciaal toetsingskader zal worden gekeken.

Reactie gemeente:

Wat dit verzoek bijzonder maakt is de koppeling met een grootschalige kavelruil in het gebied. Hierom is er ons inziens geen sprake van precedentwerking.

Nieuwe verzoeken voor het oprichten van landgoederen worden getoetst aan hetzelfde (provinciale) toetsingskader. Indien een verzoek voldoet aan het toetsingskader, zou de gemeente in principe medewerking kunnen verlenen aan een nieuw verzoek.

De gemeenteraad heeft hierin het laatste woord. Het college heeft namelijk op 19 mei 2009 besloten om verzoeken omtrent landgoederen eerst aan de raad voor te leggen en deze hierover te laten beslissen.

Concluderend

Initiatieven voor landgoederen op agrarische gronden, beperken de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven. Dat moet voorkomen worden dan wel tegengegaan worden, om onnodig teruggang van de landbouw te voorkomen, per bedrijf en als sector.

De locatie is gelegen in het landbouwgebied. In deze tijd past een locatie in EHS veel beter, om redenen van beperkte publieke budgetten, als ook voor de versnelde realisatie van EHS-doelen.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van het standpunt dat landgoederen bij voorkeur in de EHS-gebieden dienen te worden opgericht, nabij de woonkernen, willen wij u er op wijzen dat volgens het provinciaal beleid er geen landgoedontwikkeling binnen EHS-gebieden mag plaatsvinden.

3.2

Veehouderijbedrijven worden weggehaald bij woonwijken en met dit landgoed gaat men juist woningen plaatsen bij veehouderijbedrijven. Dit is juist het tegenovergestelde. De omliggende veehouderijbedrijven en ook mijn bedrijf krijgen hier in de toekomst hinder van. Daarbij is het landgoed in agrarisch gebied (GHS) gepland, wat toch al zo klein is. Een groot gedeelte van het Vlijmens Ven ligt al in de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Met de EHS zijn wij al 18 jaar aan de slag en dit is nog steeds niet afgerond, wat ook niet zal gebeuren als de plannen steeds wijzigen. Werk dit eerst maar eens af.

Reactie gemeente:

Zoals eerder onder 3.1 aangegeven: het landgoed ligt op een perceel wat is aangeduid als GHS-landbouw. De groene hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden, en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. In een dergelijk gebied heeft de landbouw geen primaat. Het perceel ligt daarnaast niet in of nabij een "landbouwontwikkelingsgebied".

Ten aanzien van het standpunt dat landgoederen bij voorkeur in de EHS-gebieden dienen te worden opgericht, nabij de woonkernen, willen wij u er op wijzen dat volgens het provinciaal beleid er geen landgoedontwikkeling binnen EHS-gebieden mag plaatsvinden. De kavelruil waar u naar verwijst is gekoppeld aan de landgoedontwikkeling. Enige vertraging in de ontwikkeling van het landgoed zal dus een vertraging veroorzaken in de plannen omtrent de kavelruil.

3.3

Een groot gedeelte van onze landbouwgrond ligt in de nabijheid van dit plan. Wij zien voor ons bedrijf problemen bij het bewerken van deze grond, o.a. door geluids- en/of stankoverlast.

Verder wordt steeds vermeld dat de "natuur" rondom het plan wordt uitgebreid en vernat terwijl het onze landbouwgrond betreft. Het is ook absoluut onduidelijk hoe de waterhuishouding in de toekomst geregeld gaat worden. Voor ons van cruciaal belang.

Verdere toename van dassen in het gebied, juichen wij ook niet toe, aangezien die ons akkerbouwperceel als foerageergebied beschouwen.

Het moge duidelijk zijn dat de belangen van het landgoed en een landbouwbedrijf niet overeenkomen. Wij zijn dan ook van mening dat ons bedrijf flinke schade zal ondervinden van het landgoed.

Reactie gemeente:

Geur- en geluid

De milieutoets geeft aan dat de locatie van het bouwblok voor de landhuizen zodanig is, dat agrarische ontwikkelingen niet worden bedreigd.

De belangen van de landbouw zijn bij de afweging of een landgoedontwikkeling mogelijk is meegenomen. Dat wil zeggen dat getoetst is of geen agrarisch bedrijf in de omgeving in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt vanwege de oprichting van het landhuis als gevoelig object (geur).

Klachten over geluidsoverlast zullen gefundeerd moeten zijn, zolang dat dat niet het geval is, kan de landbouw daar geen overlast van ondervinden.

Waterhuishouding

De waterhuishouding van het landgoed wordt in de toelichting van het bestemmingsplan uiteengezet, de zogenaamde waterparagraaf. In een waterparagraaf dient de initiatiefnemer aan te geven op welke wijze (in de toekomstige situatie) wordt omgegaan met water. Het waterschap heeft ingestemd met de plannen en de waterparagraaf en hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen nadelige situatie optreedt t.a.v. de waterhuishouding voor de omliggende percelen.

Leefgebied dassen

Gelet op de beschermde status van de das en de doelstelling van de landgoedontwikkeling is het vanzelfsprekend dat men rekening heeft gehouden

met de aanwezigheid van de das en zijn leefgebied, maar er is vooralsnog geen sprake van een toename van het aantal dassen of het feit dat hierdoor de landbouw geschaad wordt.

Concluderend

De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Juni 2010



Adviesbureau Mol - van Zelst