



**GEBIEDSVISIE**

**LANDGOED BERGVLIET**



[landgoedbergvliet.nl](http://landgoedbergvliet.nl)

**sma**

MILIEU EN RUIMTE



GEBIEDISVISIE LANDGOED BERGVLIET

GEMEENTE OOSTERHOUT

SALESDREEF 3 TE OOSTERHOUT

Opdrachtgever: Gebroeders M. en H. Pheninckx  
Salesdreef 3  
4904 SW Oosterhout

Projectnr.: 23139001  
Doc.nr.: 23139001-GV-05  
Status: Definitief

Opgesteld door: Sagro Milieu Advies Zeeland B.V.  
Datum: 28-01-2015  
Auteur: ir. D.J. Nijsten  
Telefoon: 0113-352 222

INHOUDSOPGAVE

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| INLEIDING                                                | 1  |
| GEBIEDSVISIE LANDSCHAPSPARK OOSTERHOUT-BREDA             | 2  |
| LANDSCHAPSPARK - LANDSCHAPSECOLOGIE                      | 3  |
| LANDSCHAPSPARK - WATERSYSTEEM / LANDBOUW                 | 4  |
| LANDSCHAPSPARK - CULTUURHISTORIE                         | 5  |
| LANDSCHAPSPARK - RECREATIE                               | 6  |
| ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR                               | 7  |
| KENMERKEN TERREIN                                        | 8  |
| HISTORISCHE KAARTEN                                      | 9  |
| ONTWIKKELING RUIMTELIJKE STRUCTUUR                       | 10 |
| RUIMTELIJKE INPASSING                                    | 11 |
| INRICHTINGSPLAN                                          | 12 |
| TOELICHTING INRICHTINGPRINCIPE                           | 13 |
| OVERZICHT WIJZIGINGEN EHS                                | 14 |
| OVERZICHT WIJZIGINGEN BESTEMMINGEN                       | 15 |
| VERORDENING RUIMTE - KWALITEITSVERBETERING V/H LANDSCHAP | 16 |
| VERORDENING RUIMTE - SALDOBENADERING                     | 18 |
| VERORDENING RUIMTE - COMPENSATIE                         | 19 |
| VERORDENING RUIMTE - REGELS VOOR FYSIEKE COMPENSATIE     | 20 |
| COMPENSATIEPLAN                                          | 21 |
| SAMENVATTING                                             | 23 |



INLEIDING

Landgoed Bergvliet is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oosterhout, tussen de kernen Oosterhout en Breda. Binnen Landgoed Bergvliet zijn de volgende activiteiten te onderscheiden:

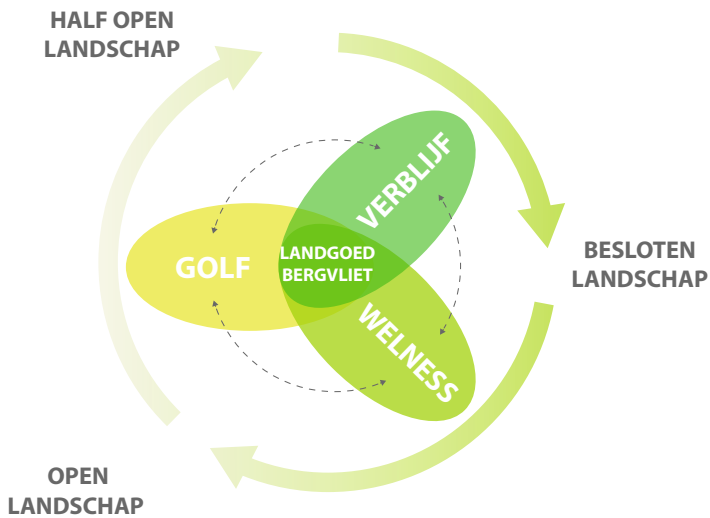
- Golfbaan Landgoed Bergvliet: een 9 holes par-3-baan en een 18 holes wedstrijd baan met bijbehorende bebouwing: club-huis/restaurant Het Paviljoen, horeca/vergaderlocatie Het Koetshuis, driving range met 'fitting centre', serviceloods voor de greenkeepers en parkeerterrein;
- Een bungalowpark met 43 recreatiebungalows;
- Camping Bergvlietse Bossen;
- Het zgn. Poortperceel (o.a. overloop parkeerterrein).

De voorgenomen recreatieve ontwikkeling betreft twee percelen binnen het landgoed: het zogenaamde Poortperceel direct grenzend aan de oprijlaan van de golfbaan, en het perceel van camping "Bergvlietse Bossen" aan het Koestraatje.

Het perceel Bergvlietse Bossen betreft een vriendelijk en kleinschalig recreatiebos. Het maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het landschapspark in de Brabantse bossen tussen Breda en Oosterhout. In de huidige situatie zijn op het terrein van ca. 6 ha. 60 kampeerplaatsen in het bos uitgespaard, die worden ontwikkeld tot 80 recreatiewoningen. De ontwikkeling vormt een aanvulling op de op het landgoed aanwezige recreatieve functies zoals de golfbaan en de reeds bestaande recreatiewoningen. Met aandacht voor de bestaande landschappelijke en ecologische waarden wordt een bijzondere recreatieve impuls aan het gebied toegevoegd.

Het Poortperceel betreft een voormalig productieperceel voor naaldbout dat deels gebruikt wordt als overloopterrein voor het parkeer-terrein bij de golfbaan. De recreatieve ontwikkeling op het Poortperceel bestaat uit de realisatie van een hotelaccommodatie waar voorzieningen worden geboden op het gebied van wellbeing en zorg.

Deze gebiedsvisie geeft inzicht in de ruimtelijk-functionele opbouw van de omgeving, de aanwezige natuurwaarden, en de wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling zich hiertoe verhoudt.



**Ontwikkelingsconcept**  
Verknopen van recreatieve functies voor meerwaarde van recreatief gebruik





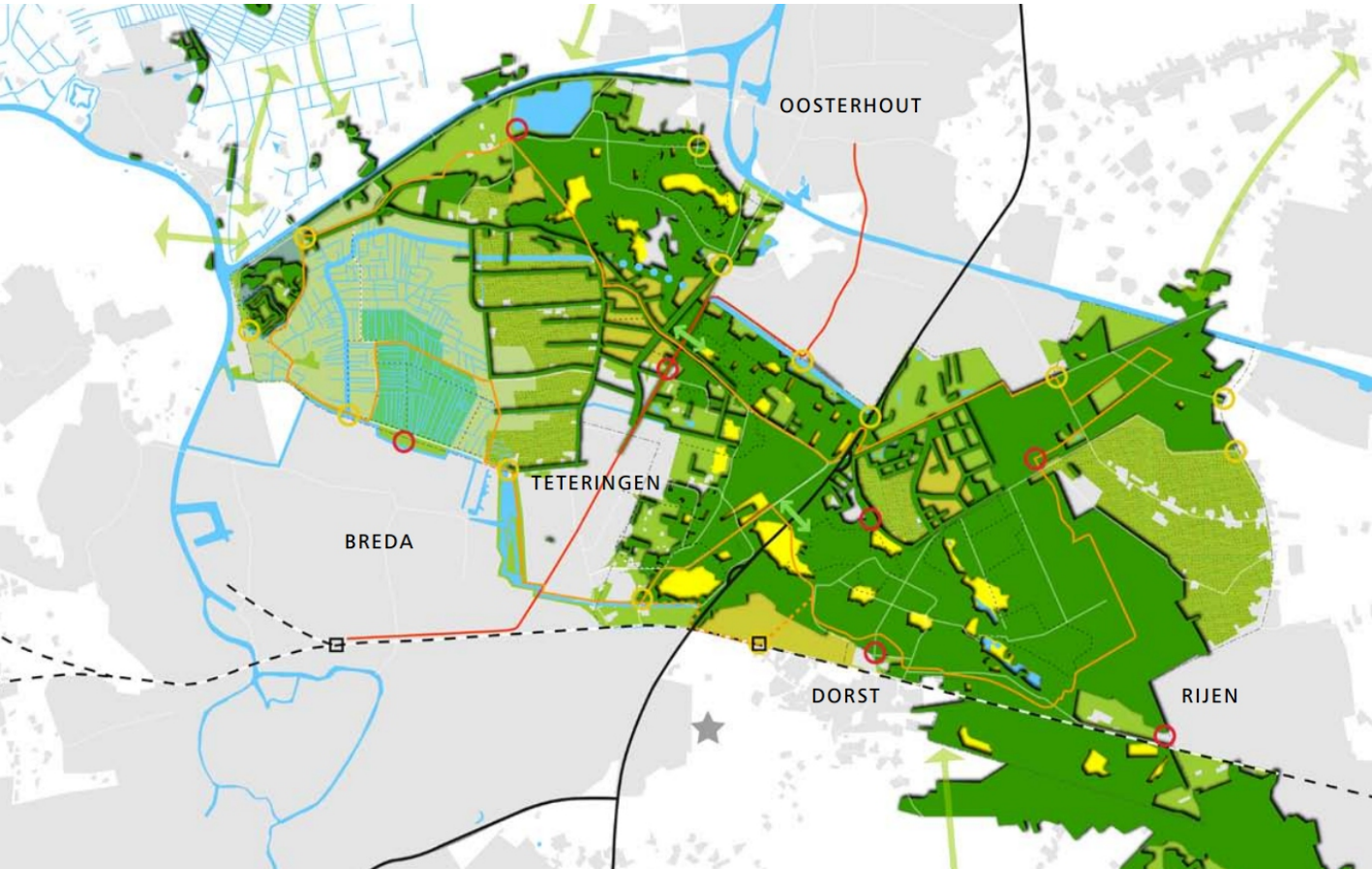
GEBIEDSVISIE LANDSCHAPSPARK OOSTERHOUT-BREDA

Het buitengebied tussen de bebouwde gebieden van Oosterhout en Breda wordt ingericht als een duurzaam landschapspark. Vanuit natuurdoelstellingen worden de komende jaren de bossen (en heidegebieden en stuifzanden) van Boswachterij Dorst met de bossen van de Vrachelse Heide verbonden. Gemeenten Oosterhout en Breda, Provincie, Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, Rijkswaterstaat en Waterschap hebben in 2009 deze gezamenlijke visie opgesteld die het streefbeeld en de doelstellingen in het gebied vastlegt.

Het gebied wordt met het gewin aan natuur en landschap mede door het aanleggen van een nieuw routenetwerk aantrekkelijker voor fietsers en wandelaars. Daarnaast biedt het park ook nog steeds ruimte voor grondgebonden landbouw, verblijfsrecreatie en golfbanen.

Na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraden van Oosterhout (januari 2010) en Breda (februari 2010) heeft een regiegroep een uitvoeringsprogramma voor een aantal strategische locaties binnen het landschapspark uitgewerkt.

Landgoed Bergvliet is gelegen binnen het gebied waarop de gebiedsvisie van het landschapspark betrekking heeft. In de directe omgeving van het plangebied zijn vooralsnog geen projecten voorzien binnen het uitvoeringsprogramma. Navolgend is beschreven hoe onderhavige ontwikkeling zich verhoudt tot de uitgangspunten van de gebiedsvisie. Hierbij worden naar analogie van hoofdstuk 3 van de gebiedsvisie landschapspark achtereenvolgens de volgende thema's beschreven: landschapsecologie, watersysteem, landbouw, cultuurhistorie en recreatie.



Ruimtelijk streefbeeld Landschapspark 2025

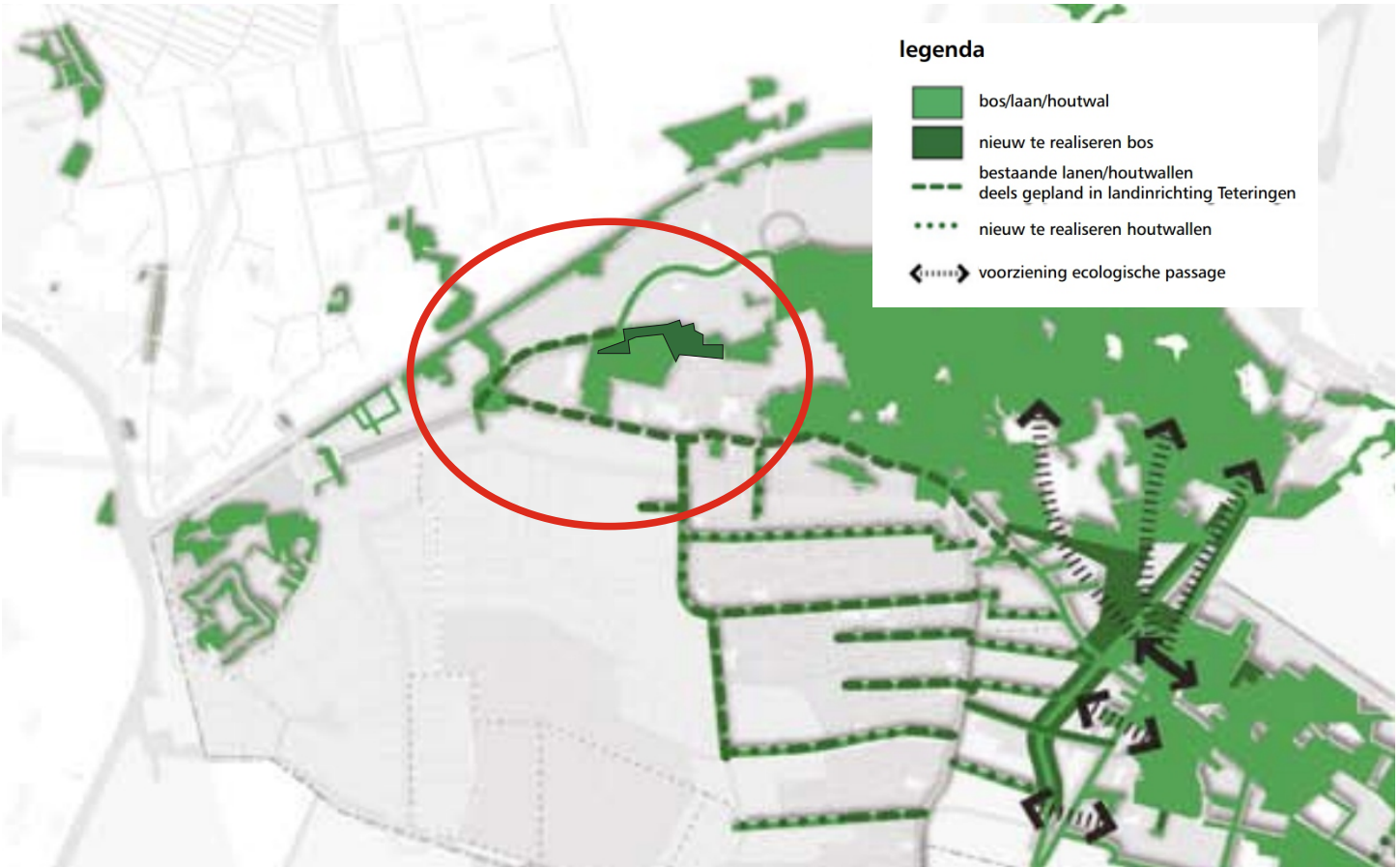
LANDSCHAPSPARK - LANDSCHAPSECOLOGIE

Het thema landschapsecologie is in de gebiedsvisie onderverdeeld in 3 subthema's: bosverbindingen en kleinschalig cultuurlandschap; moeras en oevermilieu's; heide en open (stuif)zanden.

Bosverbindingen en kleinschalig cultuurlandschap

De robuuste verbinding tussen bosgebieden van de Vrachelse heide en Dorst vormt de ruggengraat van de ecologische samenhang. Deze verbinding omvat meer dan alleen een bosverbinding: de overgang van bos naar open gebied wordt gevormd door een kleinschalig cultuurlandschap dat met landschapselementen en afwisseling van agrarische gewassen op zichzelf ook een specifieke habitat vormt voor soorten. Om de bestaande bosgebieden als een samenhangend leefgebied te laten functioneren is het noodzakelijk om aanwezige barrières welke migratie van soorten belemmeren op te heffen. Onthekking is hierbij een belangrijk aandachtspunt voor alle soorten ecologische verbindingen. De bosgebieden worden fysiek verbonden met een corridor van bos/natuur van tenminste 100 meter breed. Dit betreft slechts de bosverbinding. Daarnaast vraagt de overgang van het bos naar het open gebied een substantiële versterking met houtwallen, lanen en singels. Dit milieu bevat een ecologische kwaliteit op zich en dient daardoor ook verbonden te worden, het dient onder andere als habitat voor soorten alsmede als fourageergebied.

Onderhavige ontwikkeling van Landgoed Bergvliet voorziet in een fysieke verbinding van de bosgebieden van de Vrachelse heide met het bosgebied op Landgoed Bergvliet. Aan de noordoostzijde van het plangebied zal hiertoe een agrarisch perceel worden omgezet in natuurgebied zodat een stevigere 'corridor' ontstaat. Binnen Landgoed Bergvliet zelf zal de huidige recreatieve bestemming aan de noordzijde van het perceel Bergvlietse Bossen worden omgezet in een natuurbestemming. Hierdoor ontstaat een aaneengesloten strook bos/natuur aan de zuidrand van de golfbaan. Deze strook bos/natuur loopt in westelijke richting over in de laanbeplanting en begeleidende waterpartij aan het Koestraatje.



Uitsnede themakaart landschapsecologie; bosverbinding en kleinschalig landschap. Nieuw bos/natuur binnen het studiegebied (rood omcirkeld) zorgt voor een aaneenschakeling van de bestaande bosgebieden en lanen.



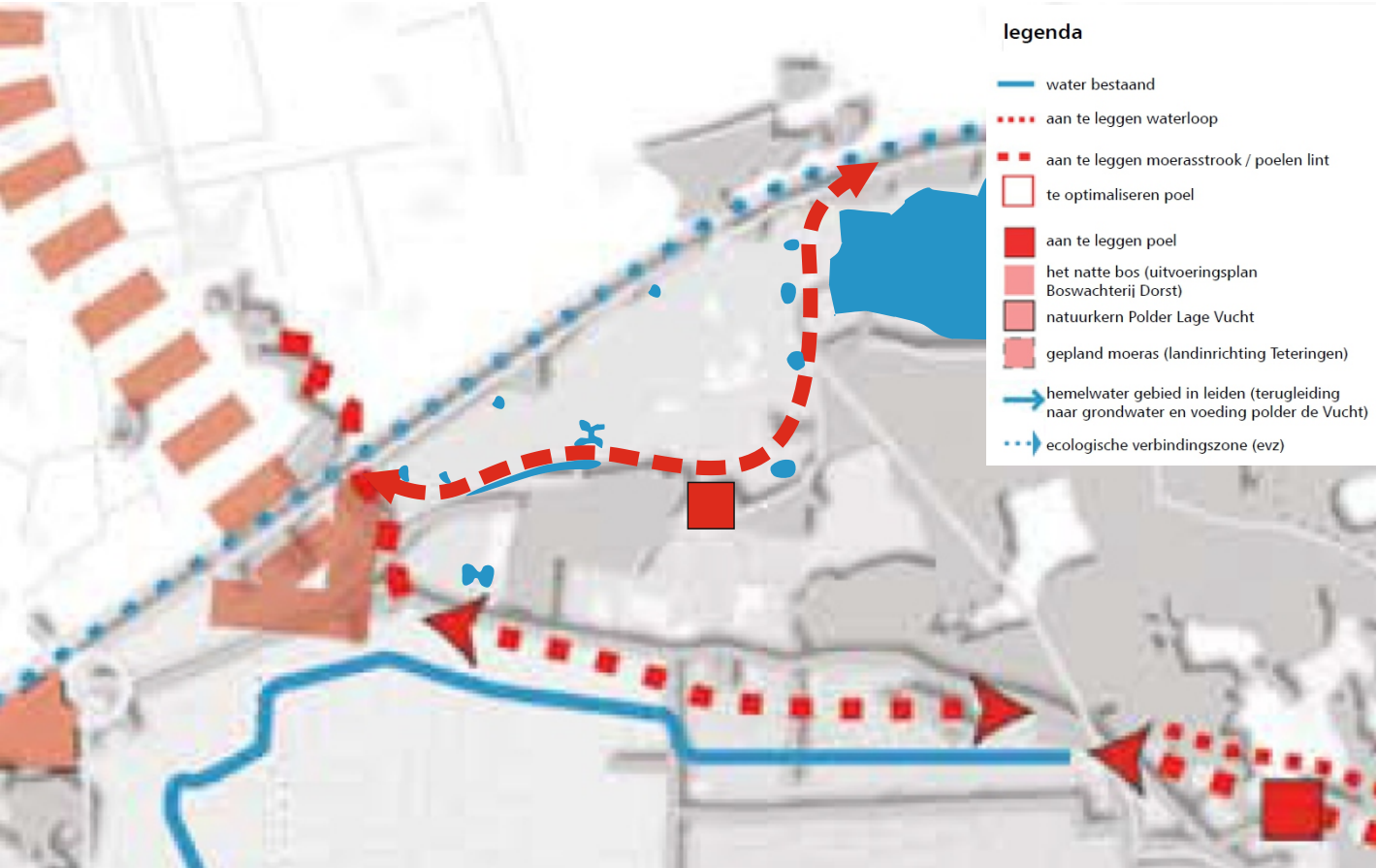
LANDSCHAPSPARK - LANDSCHAPSECOLOGIE

Moeras- en oevermilieus

In het kader van het gebiedsplan Wijde Biesbosch worden langs het Wilhelminakanaal en Markkanaal ecologische verbindingzones aangelegd. De kanalen zelf hebben slechts een beperkte betekenis als drager van natte natuur. De verbinding tussen deze natte natuur wordt tot stand gebracht door reeds aanwezige poelen en waterpartijen optimaal in te richten en plaatselijk nieuwe 'steppingstones' te ontwikkelen in de vorm van nieuwe poelen en gevarieerde moeraszones - met hier en daar een extra poel - langs waterlopen. Hiermee ontstaat een volwaardige verbinding voor amfibieën binnen het gebied. Deze ecologische verbinding vormt voor amfibieën een aanvullende structuur voor de moeizame verbinding via het Markkanaal en Wilhelmina kanaal. De poelen vormen het leef- en voortplantingsgebied van salamanders en paddensoorten, terwijl in de moerasachtige delen de hermelijn, libellen, moerasplanten en vissen hun plek vinden.

Binnen de golfbaan van Landgoed Bergvliet zijn reeds diverse poelen en plassen aanwezig welke een lint van natte natuur vormen parallel aan het Markkanaal. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het versterken van de ecologische structuur door middel van het omzetten van agrarische percelen in natuurgebieden. Dit als natuur in te richten terreindeel is deels gelegen op de hogere zandgronden en deels ter plaatse van de lager gelegen zandontginningen. Ter plaatse van het hoger gelegen deel zal conform de aangrenzende natuurgebieden op hogere grond het natuurdoeltype droog bos worden nagestreefd.

Op de lager gelegen terreindelen wordt het natuurdoeltype kruiden- en faunarijk grasland (N12.02) in combinatie met een aantal poelen (L01.01) nagestreefd. Deze lager gelegen terreindelen worden voorzien van kleine poelen en laagten waar het surplus aan hemelwater vanuit het perceel Bergvlietse bossen tijdelijk kan worden geborgen en kan infiltreren in de ondergrond. Deze infiltratiezones vormen een aanvullende stapsteen binnen het lint van poelen en plassen welke de migratie van soorten langs het Markkanaal ondersteunt.



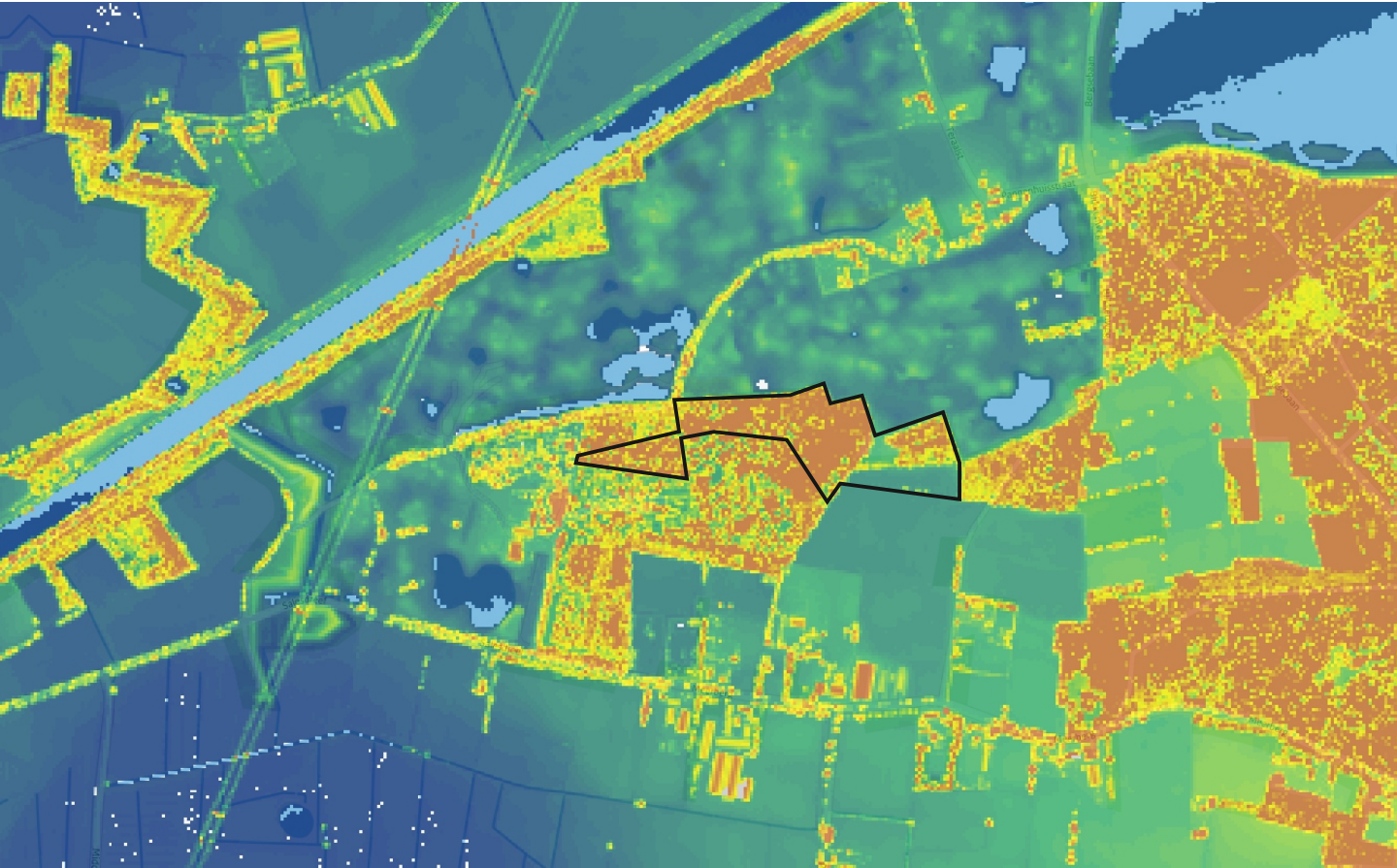
Uitsnede themakaart landschapsecologie moeras- en oevermilieu's. De kaart is aangevuld met een indicatieve weergave van de op de golfbaan aanwezige waterpartijen, het nieuw te realiseren 'natte bos-gedeelte' (rood vierkant) en het poelen-lint parallel aan het Markkanaal (rode pijl).

LANDSCHAPSPARK - LANDSCHAPSECOLOGIE

Heide en open (stuif)zanden

Heide en open zand kennen specifieke ecologische kwaliteiten voor o.a. pioniersvegetaties met buntgras en korstmossen, de levendbaren- de hagedis en dagvlindersoorten zoals het heideblauwtje. Daarnaast zijn deze milieus recreatief aantrekkelijk en van waarde voor de water- winning door het beperken van de verdamping. Van vroeger uit kent het gebied nog vele kleine rudimenten van open (stuif)zanden en in beperktere mate heide. Door de aanwezige overblijfselen aaneen te sluiten en te vergroten is het door de wind aangeblazen landschapsvor- mende proces van stuifzanden te versterken, met name op de Vrachelse Heide en ontstaat ruimte voor de eerste stadia van de natuurlijke successie met korstmosrijk Grove dennenbos. Opmerkelijk genoeg draagt ook betreding door recreanten bij aan de instandhouding van open zand. Binnen het landschapspark wordt aansluiting gezocht bij de plannen van Staatsbosbeheer om grootschalige stuifzandgebieden in Dorst te realiseren door deze met 'stepping-stones' van open zand te verbinden met de Vrachelse Heide.

Binnen het plangebied van landgoed Bergvliet komen geen open stuifzanden of heidevelden voor. Wel zijn er aan de noordzijde van het perceel Bergvlietse Bossen een aantal oude stuifduinen in het bos aanwezig. Deze oude stuifduinen (zipten en banken) zijn zowel cultuur- historisch als ecologisch waardevolle landschapselementen. Het ontwikkelingsplan voorziet in de omzetting van de ter plaatse van deze stuifduinen geldende recreatiebestemming naar een natuurbestemming. Hiermee wordt de ter plaatse geldende EHS-aanduiding geëffectueerd in het bestemmingsplan en worden deze waardevolle terreindelen het best beschermd.



Uitsnede algemene hoogtekaart Nederland (ahn2: donkerblauw < 0 m NAP, oranje > 10 m+NAP). Het als natuur in te richten terreindeel is zwart omkaderd.



LANDSCHAPSPARK – WATERSYSTEEM

Het gebied kent dankzij haar ontstaansgeschiedenis een grote landschappelijke gradiënt van hoge zandgronden in het oostelijk deel naar de lage polders in het westelijk deel. Van nature is de omgeving van de Vuchtpolder een nat gebied. Dit heeft geleid tot de ontwikkeling van veen en later tot de karakteristieke slotenrijke verkaveling van het gebied. Van oudsher zorgde de natuurlijke grondwaterstroom (kwel) van de hoge gronden naar de polder voor een stevige aanvoer van zeer schoon water. De hemelwaterafvoer via het rioolstelsel in het stedelijk gebied, drinkwateronttrekking, versnelde afvoer van hemelwater op de kanalen en ontwatering ten behoeve van de landbouw hebben geleid tot verdroging van het westelijke natte deel. Het natuurlijk (geo)hydrologisch systeem kan worden hersteld door: hemelwater op de hogere delen zoveel mogelijk terug te leiden naar het grondwater (infiltratie); het water langer in het gebied vast te houden (oa. stuwtjes) en; schoon water vanuit het stedelijk gebied en van de drinkwaterwaterwinning (spoelwater en overschotten) het gebied in te leiden, onder andere door aanleg van een duiker onder de Bredase weg in het verlengde van de Burgemeester Materlaan. Hiermee wordt de natuurlijke kwelstroom gestimuleerd en voorkomen dat (relatief vuil) water vanuit de Mark het gebied in moet worden gelaten in perioden van droogte.

Conform deze uitgangspunten ten aanzien van het watersysteem wordt het hemelwater op de hoger gelegen terreindelen zo veel mogelijk direct geïnfiltreerd naar het grondwater. Hiertoe worden de ontsluitingswegen en parkeerplaatsen zo veel mogelijk in halfverharding uitgevoerd en zullen naast de wegen greppels worden aangelegd waar ook het hemelwater vanaf de dakoppervlakken naar toe wordt geleid. Bij zeer hoge neerslagintensiteiten kan dit systeem van greppels overlopen naar de lagere (natuur)terreindelen. Deze lagere terreindelen worden rondom voorzien van kleine terreinverhogingen (lage duintjes) zodat het water binnen het gebied kan worden vastgehouden en afstroming naar het oppervlaktewatersysteem wordt voorkomen. Op deze wijze kan alle hemelwater binnen het plangebied worden geborgen en geïnfiltreerd.



Uitsnede themakaart watersysteem.

LANDSCHAPSPARK – LANDBOUW

Binnen het landschapspark wordt gekozen voor akkerbouw, rundveehouderij en bestaande boomteelt als perspectievolle agrarische bedrijven en als economische drager voor het landschap op de lange termijn. Voorgesteld wordt de agrarische sector te stimuleren door een helder kader te bieden voor optimale agrarische productie van grondgebonden teelt op de beste gronden om zo voor agrarische bedrijfsvoering hinderlijke ontwikkelingen voorkomen voor de lange termijn. Daarnaast bevat het gebied een aantal 'transformatiezones' waarbij landschaps- en natuurbeheer substantieel onderdeel van bedrijfsvoering vormt. Landschapsontwikkeling en vernatting gericht op de natuur heeft in de visie het primaat in de 'transformatiezones', niet de productie.

Ter plaatse van onderhavig plangebied geldt geen specifieke aanduiding in het kader van de landbouw. Het overgrote deel van het plangebied kent op basis van het vigerende bestemmingsplan een natuur- of recreatieve bestemming. Slecht een klein terreindeel aan de oostzijde van het perceel Bergvlietse Bossen heeft momenteel een agrarische bestemming welke zal worden omgezet naar een natuurbestemming. Ter plaatse van dit terreindeel zal vernatting gericht op natuur plaatsvinden en sluit daarmee goed aan op de uitgangspunten zoals bedoeld voor de agrarische 'transformatiezones'.

Aan de oostzijde van het plangebied is wel een aantal percelen aangeduid voor primair landbouw. De voorgenomen ontwikkelingen leiden echter niet tot versnippering van dit landbouwareaal of beperkingen ten aanzien van de agrarische bedrijfsvoering.



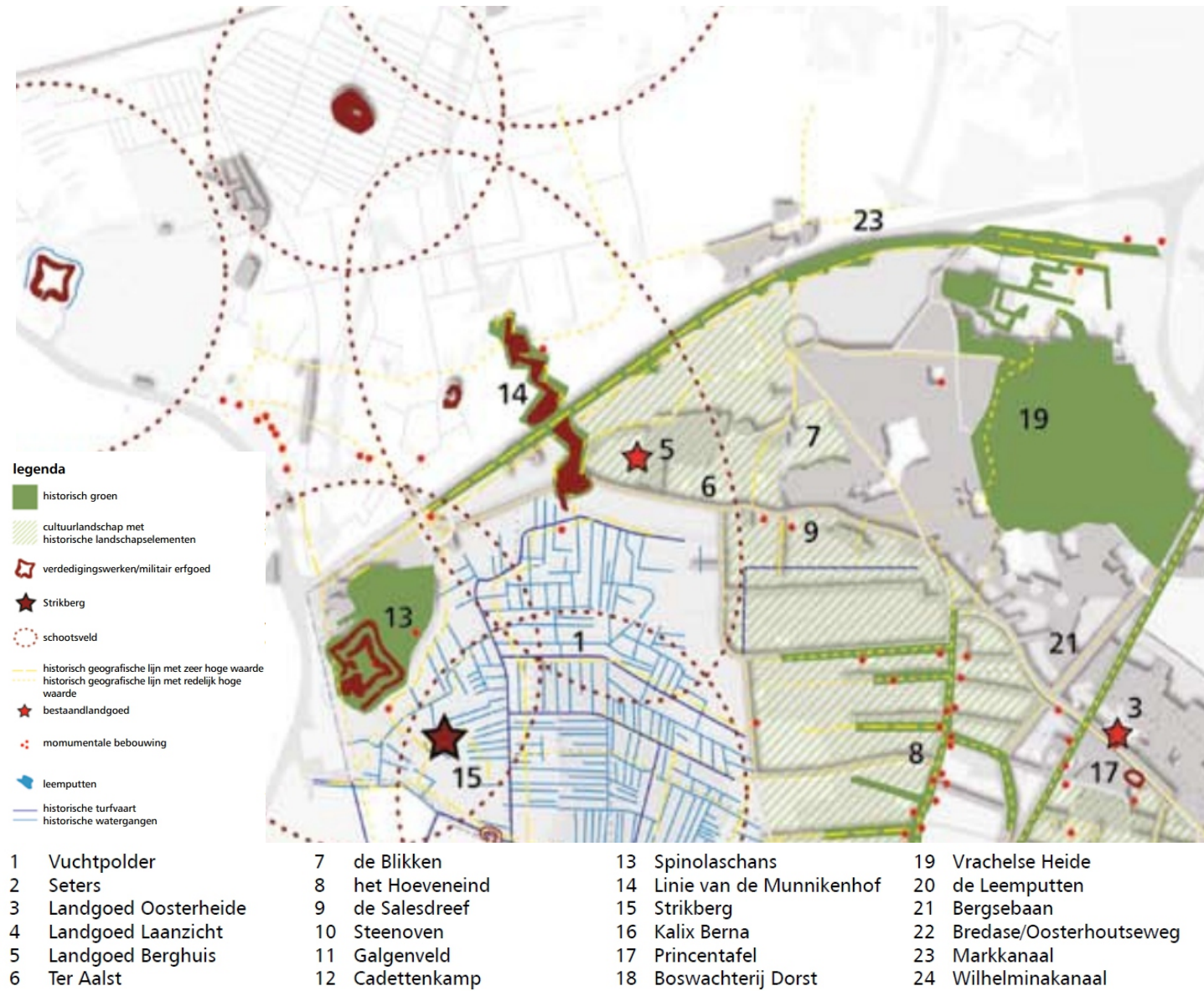
Uitsnede themakaart landbouw.



LANDSCHAPSPARK- CULTUURHISTORIE

Het huidige landschapspark bevat op een betrekkelijk klein oppervlak een groot aantal voor Brabant bijzondere en karakteristieke land- schappen: een veenpolder met turfvaarten, oude landbouwnederzettingen, oude wegenpatronen, relictten van het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap, uitgestrekte bos- en heidegebieden op de hogere gronden, leemputten, landgoederen en militaire relictten. Het is een mozaïek van elementen en structuren uit verschillende tijden en lagen, waarbij de ontwikkeling van het landschap ook tegenwoordig niet stil ligt; hierbij zal respect voor de aanwezige cultuurhistorische elementen, karakteristieken en structuren leidend moeten zijn. Het land- schapspark bevat een duidelijke overgang van de hoge droge zandruggen naar de lage Vuchtpolder in het westen, en een geleidelijkere gradiënt naar de lagere Oranjepolder in het noordoosten. Deze gradiënten, ontstaan door geomorfologie, bodem en hydrologische invloed, hebben samen met het historische gebruik door de mens geleid tot de verschillende karakteristieken van het gebied. De hoge - met bos begroeide- zandgronden werden vanaf de Vroege Middeleeuwen door overbegrazing omgezet in woeste gronden begroeid met bos en heide. Vroeger waren de omstandigheden veel natter dan nu en waren er verspreid plaatselijk ook vennen en natte heide. Door de intensieve begrazing en de wind die vrij spel kreeg, ontstonden grote heidegebieden en stuifzanden, met kenmerkend microreliëf. Land- goederen hebben ook hun stempel gedrukt op het hoger gelegen gebied. Zo wordt Landgoed Oosterheide voor het eerst vermeld rond 1600, evenals landgoed Laanzicht en landgoed Bergvliet (nabij Ter Aalst). Tegenwoordig zijn er in het landschapspark nog maar enkele kleinschalige cultuurlandschappen te vinden. Voorbeelden zijn het gebied rond Ter Aalst, de Blikken, het Hoeveneind en de Salesdreef, de enclave Seters en Steenoven. Een belangrijk thema in de cultuurhistorie van het gebied is het militair erfgoed. Ouder dan de Tachtigjarige oorlog zijn het Galgenveld en de Cadettenkamp, een voormalig militair oefenterrein. Gedurende de Tachtigjarige oorlog zijn de verschil- lende aardwerken en inundatiegebieden van de Stelling van Breda aangelegd. Breda wisselde gedurende de oorlog wel vijf maal van bezetter, wat gepaard ging met omvangrijke en langdurige belegeringen. Onderdelen van de Stelling van Breda die (deels) bewaard zijn gebleven zijn de Spinolaschans (1624), Linie van de Munnikenhof (Menno van Coehoorn, 1701) en twee kleine schansjes en de Strik- berg. Gedurende de 19e en begin 20e eeuw is het landschap verder veranderd. Ten eerste springen de bebossingen van de Boswachterij Dorst (vanaf 1899) en de Vrachelse Heide (1933) in het oog, waardoor het voormalige stuifzand en heidelandschap met zijn kenmerkende microreliëf is omgezet in de huidige uitgestrekte bosgebieden. Hierbinnen zijn nog slechts enkele kleine zandverstuivingen en heidege- bieden als relictten bewaard gebleven. Met het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zal worden voorgebouwd op de karakteristieken van de verschillende cultuurlandschappen om de leesbaarheid ruimtelijk te versterken. Door een verbetering van de recreatieve ontsluiting, geënt op de logica van het desbetreffende landschap, kan het publieke bewustzijn worden gevoed en de rijke geschiedenis sterker bijdragen aan de beleving en de identiteit van het gebied.

Op basis van de themakaart cultuurhistorie geldt ter plaatse van het plangebied de aanduiding 'cultuurlandschap met historische land- schapselementen'. De aanwezige landschapselementen binnen het plangebied bestaan uit het landgoed Bergvliet en de aan de noordzij- de van het perceel Bergvlietse Bossen aanwezige oude stuifduinen. Direct grenzend aan het plangebied liggen de oude bomenlanen langs het Koestraatje en Teraalst welke zijn aangemerkt als 'historisch geografische lijnen met zeer hoge waarde'. Net iets ten westen van het plangebied ligt het militaire verdedigingswerk 'Linie van de Munnikenhof'. Conform de uitgangspunten ten aanzien van cultuurhistorie wordt met onderhavig plan voortgebouwd op deze karakteristieken en wordt de leesbaarheid ruimtelijk versterkt. Het microreliëf van de vroegere zandverstuivingen wordt beschermd door het toekennen van een natuurbestemming. De ontsluiting (voor gemotoriseerd ver- keer) van het perceel Bergvlietse Bossen zal niet langer verlopen via het Koestraatje (historisch waardevol zandweggetje) en Teraalst maar via de oprijlaan van het landgoed en de Salesdreef. Wegens het wegvallen van het gemotoriseerd verkeer op het Koestraatje en Teraalst worden deze historische lanen beter beschermd en daarnaast beter geschikt voor langzaam verkeer, daarmee beter herkenbaar als onderdeel van het routenetwerk door het landschapspark. De nieuwe ruimtelijke structuur van het perceel Bergvlietse Bossen is geba- seerd op de oorspronkelijke structuur van het landgoed en verwijst daarmee naar de historie van deze plek.



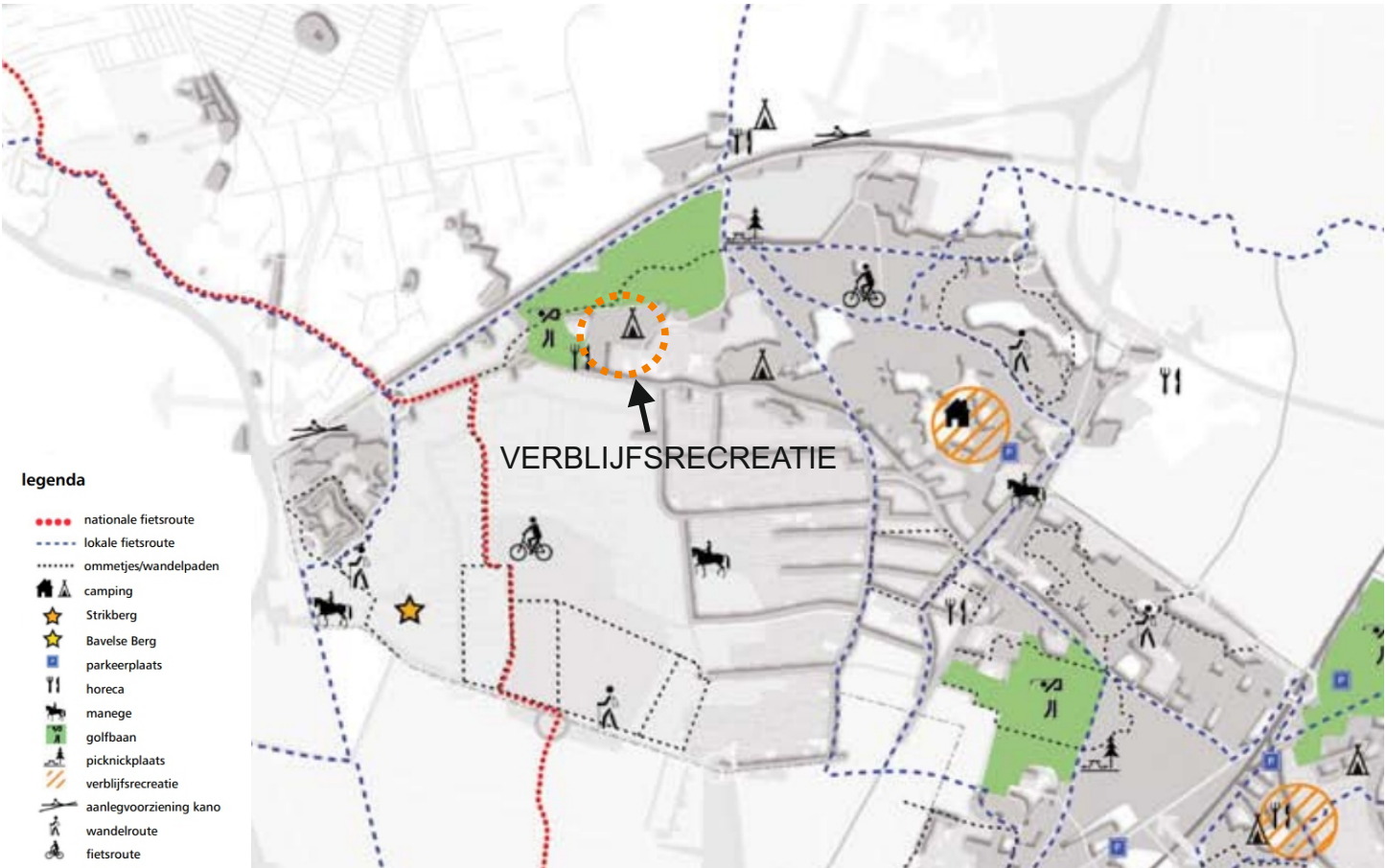
Uitsnede themakaart cultuurhistorie



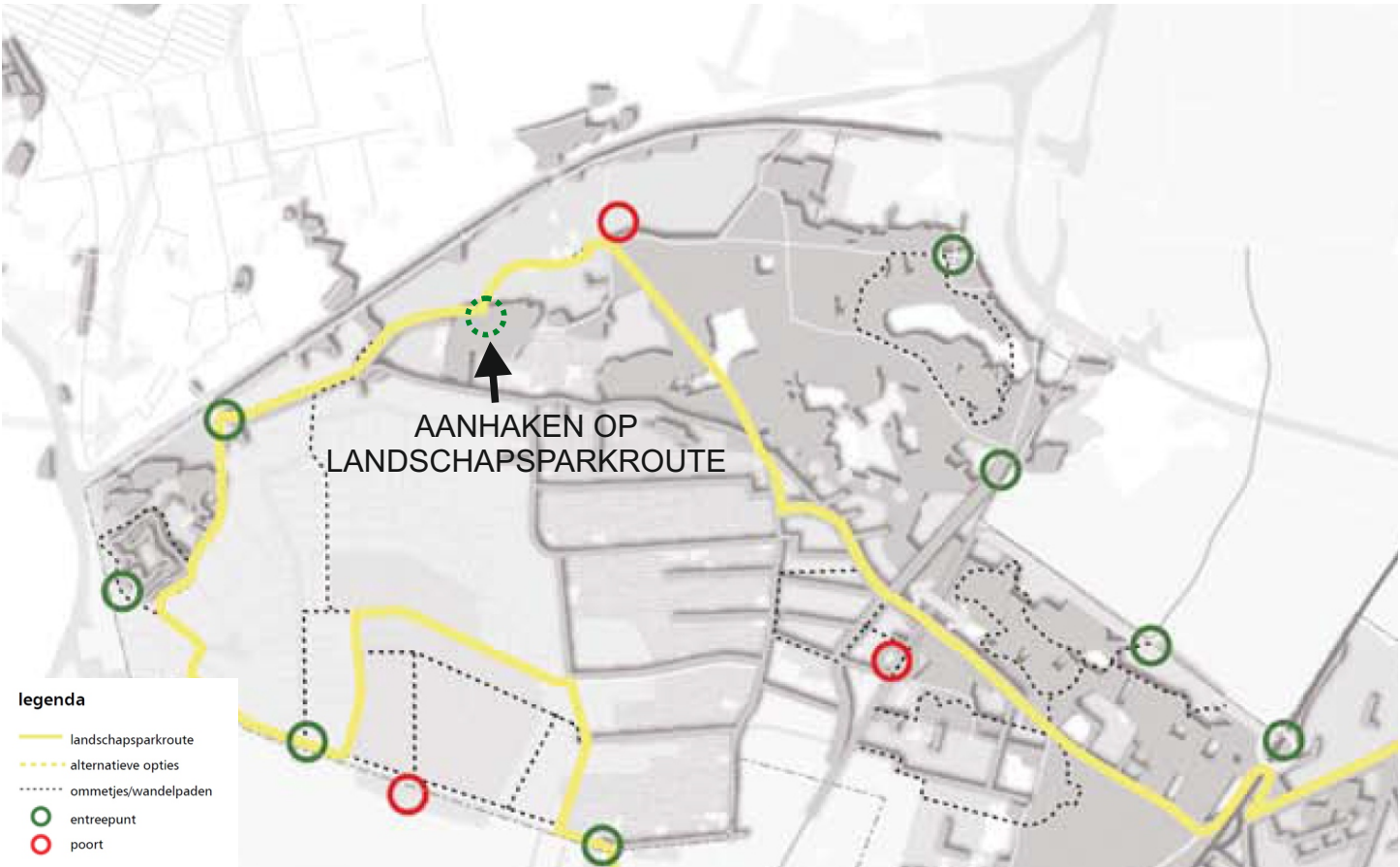
LANDSCHAPSPARK - RECREATIE

Het landschapspark wordt veel gebruikt en er is in relatie tot de natuurdoelstellingen weinig behoefte aan kwantitatieve uitbreiding. Ten aanzien van de kwaliteit zijn er ten aanzien van het functioneren, de verschijningsvorm en ontsluiting de nodige slagen te maken. Om te beginnen kent het gebied een breed aanbod van recreatieve voorzieningen die individueel baat hebben bij een georganiseerde ondersteuning en coördinatie van het recreatief aanbod en in de toekomst mogelijk van een gezamenlijke marketing op basis van het landschapspark. Voorwaarde hierbij is dat zij zich profileren op de meerwaarde die het landschapspark te bieden heeft; het landschap. Zowel de verblijfsaccommodaties, campings als aanwezige golfbanen dienen zich als “gast in het landschap” te gedragen, waarmee zij zich zowel voor klanten als passanten kunnen onderscheiden. Uitgangspunt hierbij is dat de bestaande landschapselementen (zoals houtwallen) en karakteristieken in de vormgeving van de voorzieningen worden gerespecteerd en versterkt. Hiermee krijgt een recreatieve voorziening een plekgebonden kwaliteit waarmee het zich kan onderscheiden van alle andere voorzieningen in de ruime omgeving. Het gebied kent zowel nationale als regionale recreatieve fietsroutes die een basis vormen voor het recreatief netwerk. Een veelheid aan bewegwijzering van verschillende routes en verwarring voor de gebruiker moet worden voorkomen door afstemming en samenvoeging van het aanbod, dit vormt een voortdurend aandachtspunt. Het fietspaden knooppuntensysteem vormt de basis voor de recreatieve fietsroutes. Voorgesteld wordt de meest attractieve punten en verschillende landschappen te ontsluiten door middel van een landschapsparkroute die tegelijkertijd de verschillende poorten (entrepunten met parkeermogelijkheid en horecavoorziening) met elkaar verbindt. Een entrepunt is een goede toegang vanuit de omgeving voor voetgangers en fietsers, met informatievoorziening, bankje en prullenbak. Een poort is een entrepunt aangevuld met autoparkeerplaats en horecavoorziening. Daarnaast vormt een netwerk van bewegwijzerde wandelroutes (wandelpadenknooppunten-systeem) een waardevolle aanvulling op de recreatieve infrastructuur, zowel als ontsluiting voor bezoekers als voor de versterking van de relatie tussen de stad en het platteland. Om de toegankelijkheid voor omwonenden te verbeteren is de toevoeging van een aantal nieuwe entrepunten noodzakelijk. Veelal sluiten deze aan op de landschapsparkroute, maar zijn specifiek gericht op ommetjes vanuit het stedelijk gebied.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het terugbrengen van (potentieel) 240 naar 80 recreatieverblijven ter plaatse van het perceel Bergvlietse Bossen in ruil voor de bouwmogelijkheid van een hotel met voorzieningen op het gebied van wellbeing en zorg ter plaatse van het Poortperceel. Hiermee wordt gehoor gegeven aan de uitgangspunten voor recreatie binnen het landschap: geen kwantitatieve uitbreiding, wel kwaliteitsverbetering van het recreatief product. Juist de kwaliteit van het landschap vormt het 'unique selling point' van de voorzieningen binnen Landgoed Bergvliet. Het inrichtingsplan ten behoeve van de nieuwe voorzieningen is daarom gebaseerd op de lokale landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden (behoud/versterking van padenstructuur, eikenlanen, zandverstuivingen, natuurwaarden, etc.). De ontwikkeling voorziet bovendien in een clustering van diverse recreatieve voorzieningen welke direct zijn gelegen aan de landschapsparkroute. Landgoed Bergvliet kan derhalve goed fungeren als nieuw entrepunt of poort van het landschapspark.



Uitsnede themakaart recreatie; routestructuur, verblijfsrecreatie en voorzieningen



Uitsnede themakaart recreatie; landschapsparkroute, poorten en entrees



ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Voorbeelden hiervan in Brabant zijn de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het nationaal en provinciaal beleid is er op gericht dit stelsel in 2018 gereed te hebben. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Om de populaties gezond te houden en de genetische uitwisseling te bevorderen, is het noodzakelijk dat deze gebieden zowel van voldoende omvang zijn als de mogelijkheid bieden om te migreren tussen deze gebieden. Om de ecologische hoofdstructuur als zo'n netwerk te laten functioneren werkt de provincie ook aan het aanleggen van ecologische verbindingzones en het oplossen van faunaknelpunten in de wegenstructuur. Als de omstandigheden in een bepaald gebied tijdelijk verslechteren, kan een soort uitwijken naar een ander geschikt gebied. In het licht van de klimaatveranderingen is dit van toenemend belang. De ecologische hoofdstructuur in Noord-Brabant hangt samen met de ecologische hoofdstructuur in de andere delen van Nederland en met het Europese net van natuurgebieden, bekend onder de naam Natura 2000. De ecologische hoofdstructuur bestaat uit:

- bestaande natuur- en bosgebieden;
- gerealiseerde nieuwe natuur: dit zijn gronden die met subsidie op grond van het Natuurbeheerplan zijn gerealiseerd als nieuwe natuur en waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming is verdwenen;
- nog niet gerealiseerde nieuwe natuur: dit zijn meestal agrarische gronden, die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur maar waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming nog aanwezig is.

Daarnaast zijn er de ecologische verbindingzones. Dit zijn langgerekte landschapselementen die als groene schakels de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden. De ecologische hoofdstructuur wordt in het algemeen gerealiseerd door:

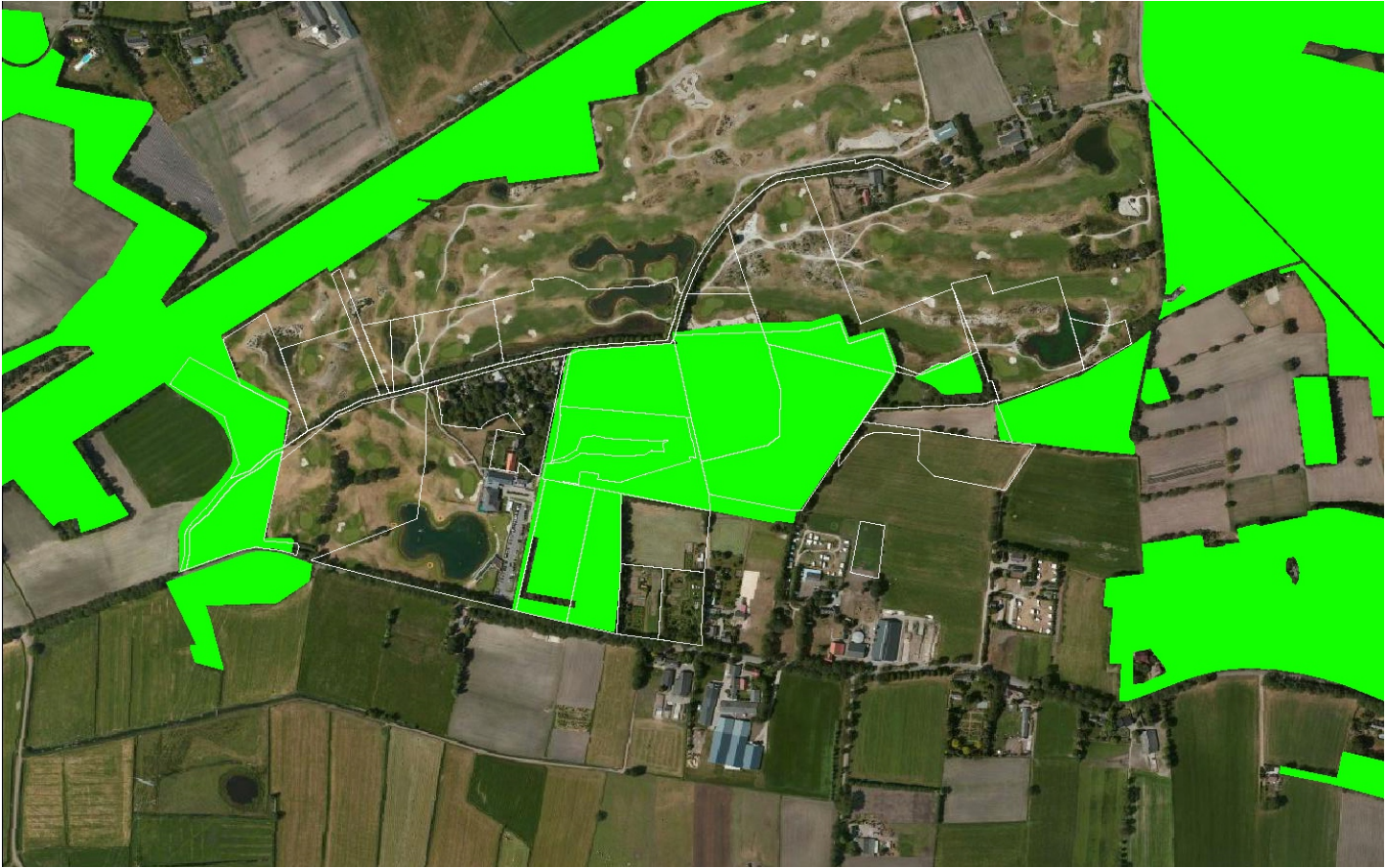
- het concreet aanwijzen van de gebieden die tot de ecologische hoofdstructuur behoren en het vastleggen van de natuurdoelen (bepalen);
- voor zover nodig functiewijziging van landbouwgrond en ander niet-natuurgebruik naar natuurgebied door aankoop of particulier natuurbeheer (deelname);
- inrichten van deze gebieden zodat de natuurkwaliteit (omschreven in natuurdoelen) ontwikkeld kan worden (inrichting);
- realiseren van de natuurkwaliteit door een duurzaam beheer en eventueel aanvullend omgevingsbeleid (uitvoering).

Een groot deel van landgoed Bergvliet is op basis van de Verordening Ruimte 2014 aangemerkt als EHS-gebied. Ook ter plaatse van het Poortperceel, welke in de huidige situatie in gebruik is als productiebos met een monocultuur van sparren, geldt deze EHS-aanduiding. Deze EHS-aanduiding ter plaatse van het Poortperceel wordt deels verwijderd ten behoeve van het kunnen realiseren van het hotel met wellbeing- en zorgfaciliteiten. Het verwijderen van deze EHS-aanduiding wordt conform de regels van de Verordening ruimte 2014 gecompenseerd door het toekennen van nieuwe EHS-aanduiding op het terrein aan de oostzijde van het perceel Bergvlietse Bossen. Hiermee worden de hier reeds aanwezige 'snippers' EHS onderling verbonden zodat een robuustere verbindingzone ontstaat tussen het natuurgebied van de Vrachelse heide en de aanwezige natuurwaarden op Landgoed Bergvliet. Aan de noordzijde van het perceel Bergvlietse Bossen wordt de huidige recreatieve bestemming omgezet naar een natuurbestemming waarmee de hier geldende EHS-aanduiding ook bestemmingsplanmatig wordt geëffectueerd.

Op basis van het provinciale natuurbeheerplan geldt ter plaatse van Landgoed Bergvliet het natuurbeheertype N16.01 - Droog bos met productie, en ter plaatse van de oostelijk gelegen EHS-snipper het natuurbeheertype N16.02 - Vochtig bos met productie. Ter plaatse van de als natuurgebied te bestemmen terreindelen binnen Landgoed Bergvliet komt productiefunctie te vervallen en wordt het beheer gericht op het versterken van de lokale natuurwaarden.

Op de EHS-kaart uit de Verordening ruimte 2014 zijn de begrenzingen van de als EHS-aangemerkte gebieden overgenomen van de topografische kaart. Deze begrenzingen vallen echter niet goed samen met de kadastrale perceelsgrenzen. Omdat in het kader van de saldobendadering toch herbegrenzing van de EHS nodig is worden de nieuwe EHS-begrenzingen waar mogelijk op de kadastrale perceelsgrenzen gelegd.

Een nadere toelichting op de wijze waarop onderhavige ontwikkeling zich verhoudt tot de doelstellingen van de EHS is opgenomen in de paragrafen met betrekking tot de Verordening ruimte 2014 in deze gebiedsvisie.



EHS-gebieden op basis van Verordening ruimte 2014



Natuurbeheertypen op basis van provinciaal natuurbeheerplan



KENMERKEN TERREIN

De te ontwikkelen percelen binnen het landgoed bestaan hoofdzakelijk uit bos. De samenstelling van het bos is echter niet overal gelijk. In onderstaande figuur is globaal aangegeven hoe de samenstelling van het bos in de diverse terreindelen kan worden gekarakteriseerd.

Bergvlietse bossen

- 1. Natuurcamping: kenmerkend voor de beplanting ter plaatse van de natuurcamping is de afwisseling van open plekken en dicht bos. De open plekken zijn de kampeerplaatsen welke elk worden omzoomd door een randbeplanting van relatief dicht struweel. Het bos binnen de natuurcamping betreft een gemengd bos met een redelijk ontwikkelde struiklaag. Boomsoorten die in dit terreindeel voornamelijk voorkomen zijn grove den, Servische spar, beuk, Amerikaanse eik en berk.
- 2. Boszoom gemengd bos: de bosrand herbergt overwegend de zelfde soorten zoals die zijn te vinden op de natuurcamping. Verschil is echter dat de onderbegroeiing hier over het algemeen wat beter is ontwikkeld en daardoor op maaiveld een meer gesloten beplanting vormt.
- 3. Gemengd bos: het noordoostelijke terreindeel wordt gekenmerkt door de relatief grote hoogteverschillen in het terrein (vroegere zandverstuivingen). Ook in dit gebied is sprake van een gemengd bos, echter overheersen hier met name de naaldbomen. Dit gedeelte bos heeft een goed ontwikkelde onderbegroeiing en is daardoor voor mensen lastig betreedbaar. Vanwege de hoogteverschillen en de slechte toegankelijkheid is dit terreindeel ecologisch gezien het meest waardevol.

Poortperceel:

- 1. Dubbele rij eiken: langs de oostzijde van de oprijlaan staat een dubbele rij eiken, vermoedelijk Amerikaanse eik (Quercus rubra). Naar schatting zijn deze bomen circa 50 jaar oud.
- 2. Sparrenbos: het noordelijk deel van het poortperceel bestaat uit naaldbos waar uitsluitend spar (Picea omorika) voorkomt. Onder de sparren komt geen onderbegroeiing voor. De sparren zijn alle van gelijke leeftijd, naar schatting tussen de 10 en 20 jaar oud. In dit bosgedeelte is geen sprake van natuurlijke verjonging.
- 3. Gemengd bos: het zuidelijk deel van het poortperceel bestaat uit gemengd bos vrijwel zonder onderbegroeiing. Binnen dit gemengd bos komen overwegend de volgende soorten voor: grove den (Pinus sylvestris), Servische spar (Picea omorika), beuk (Fagus sylvatica) en zomereik (Quercus robur). Op een enkele hulst (Ilex aquifolium) na ontbreekt een onderbegroeiing vrijwel geheel.
- 4. Eikenlaantje: centraal op het poortperceel is een laantje van Amerikaanse eik (Quercus rubra) aanwezig. Het laantje loopt in noordzuid-richting over de gehele lengte van het perceel en is ongeveer 3 meter breed. De eiken aan weerszijden van de laan zijn naar schatting zo'n 50 jaar oud.
- 5. Boszoom gemengd bos: parallel aan de Salesdreef, aan de zuidrand van het poortperceel, ligt een strook gemengd bos welke zich onderscheidt van het overige gemengde bos door de aanwezigheid van onderbegroeiing. Deze onderbegroeiing bestaat hoofdzakelijk uit braam (Rubus).
- 6. Steilrand met berk: ter plaatse van de oostelijke perceelsgrens van het poortperceel bevindt zich een steilrand van circa 2 meter hoog. Deze steilrand is ontstaan door zandwinning ter plaatse van het ten oosten gelegen perceel. Op deze steilrand wordt de begroeiing gekenmerkt door berk (Betula pendula) met een dichte onderbegroeiing van braam (Rubus).

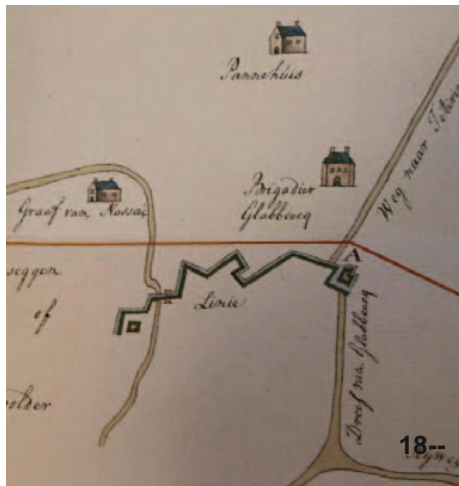
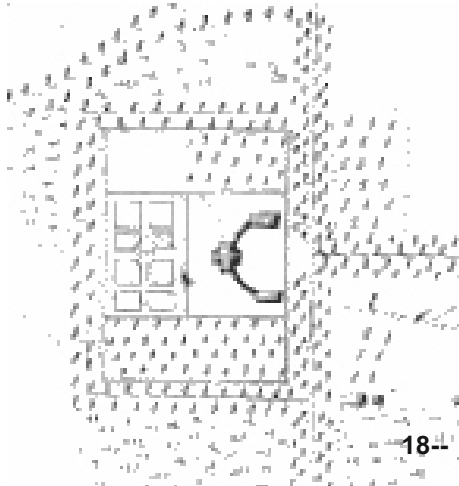
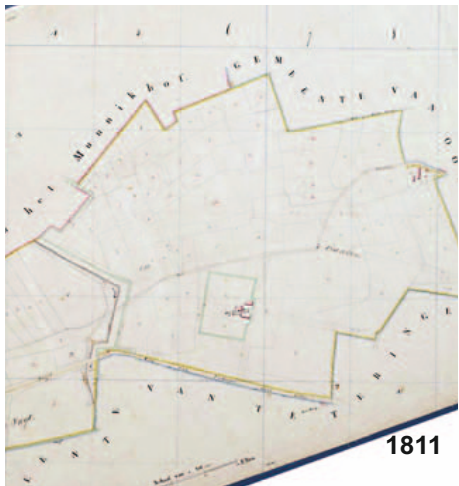




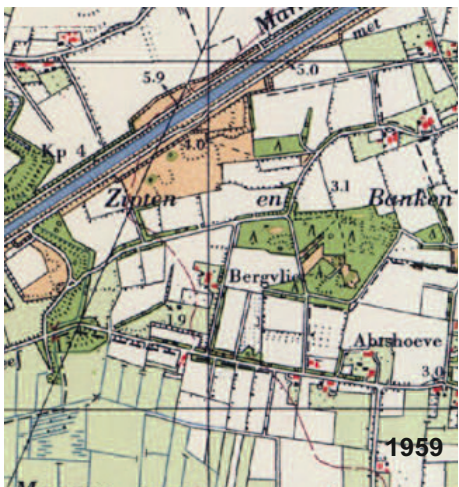
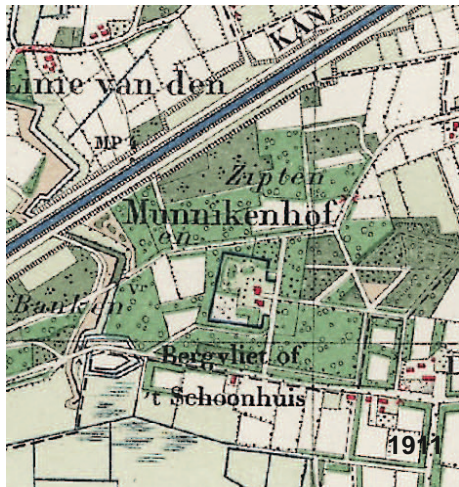
HISTORISCHE KAARTEN



Impressie van ruimtelijke structuur Landgoed Bergvliet medio 1811

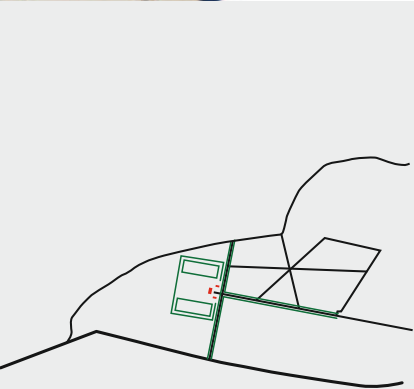


Impressie van ruimtelijke structuur Landgoed Bergvliet medio 2014





ONTWIKKELING RUIMTELIJKE STRUCTUUR



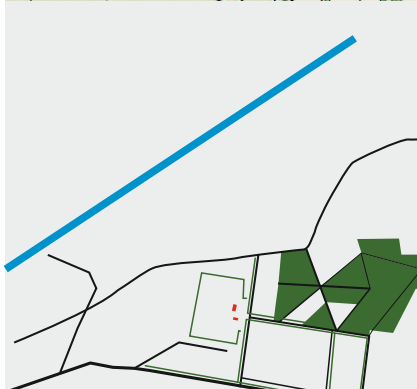
1811

Open landschap  
Formele structuur  
Symmetrische opzet  
Centrale as



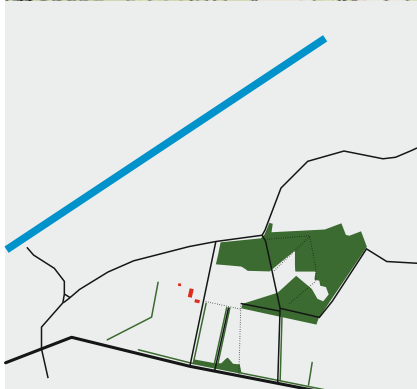
1870

Meer opgaande beplanting  
Meer laanbeplanting  
Nieuwe kavelpaden



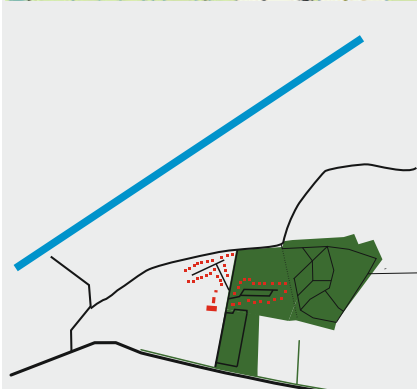
1911

Meer bos  
Enigszins besloten karakter



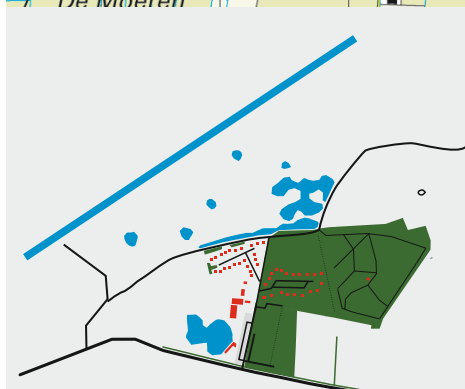
1959

Centrale as onderbroken  
Nieuwe laan op Poortperceel  
Randbeplanting erf verdwenen  
Formele structuur niet meer herkenbaar in bos



2005

Centrale as vervallen  
Bos op Poortperceel  
Recreatiewoningen bij landgoed  
Gewijzigde padenstructuur  
perceel Bergvlietse bossen  
Noord-zuid verbinding via Bergvlietse bossen vervallen  
Ontsluiting perceel Bergvlietse bossen via Koestraatje/Teraalst



2013

Golfbaan bij landgoed  
Oppervlaktewater  
Parkeerplaats langs oprit

Landgoed Bergvliet dateert van medio 1811. Van oorsprong kende het landgoed een formele ruimtelijke structuur met een centrale as loodrecht op het landhuis, een dwars-as voorlangs het erf, en een min of meer symmetrische indeling van het terrein. In de loop der tijd is deze formele structuur steeds meer vervangen door een meer informele inrichting van de omgeving. In de huidige situatie is de structuur van het oorspronkelijke landgoed niet meer herkenbaar in het terrein en de directe omgeving. Met de bouw van de recreatiewoningen en de accommodatie ten behoeve van de golfclub is het oorspronk-

elijke bouwkevel van het landgoed niet langer meer het centrale punt op het landgoed. Met de oprichting van de nieuwe bebouwing aan de noordzijde van het Poortperceel wordt aansluiting gezocht op de bebouwing van de golfclub en het nog bestaande koetshuis. In samenhang met deze bestaande bebouwing vormt de nieuwe bebouwing een nieuw centraal 'zwaartepunt' binnen het landgoed, met als centrale as de bestaande oprijlaan (voormalige dwars-as van het landgoed). Hoewel de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het landgoed niet kan worden hersteld, wordt middels onderhavig plan een

nieuwe ruimtelijke opzet gecreëerd welke waar mogelijk ingrijpt op de oorspronkelijke structuur, met de allure en uitstraling van een nieuw landgoed.



# RUIMTELIJKE INPASSING

Vanaf het ontstaan van Landgoed Bergvliet tot op heden heeft het landschap van het studiegebied een aantal transformaties ondergaan. Waar aanvankelijk sprake was van een formele (klassieke) ordening van de ruimte is deze in de loop der tijd steeds meer veranderd in een informele en bosrijke structuur. De oorspronkelijke assen en de symmetrische opzet binnen het landgoed zijn grotendeels verdwenen en zijn vanwege de aanwezige bebouwing en inmiddels grote bomen niet meer als zodanig terug te brengen in het plangebied. Enkele restanten van de oorspronkelijke structuur zijn nog wel aanwezig in het terrein, zoals de huidige oprijlaan vanaf de Salesdreef en een gedeelte van de padenstructuur op het perceel Bergvlietse Bossen. Deze relictten van het oorspronkelijke landgoed vormen de basis voor het ordeningsprincipe van onderhavige ontwikkeling. Hiermee wordt een deel van de historie van de omgeving geïntegreerd in de nieuwe ruimtelijke opzet.

## Poortperceel

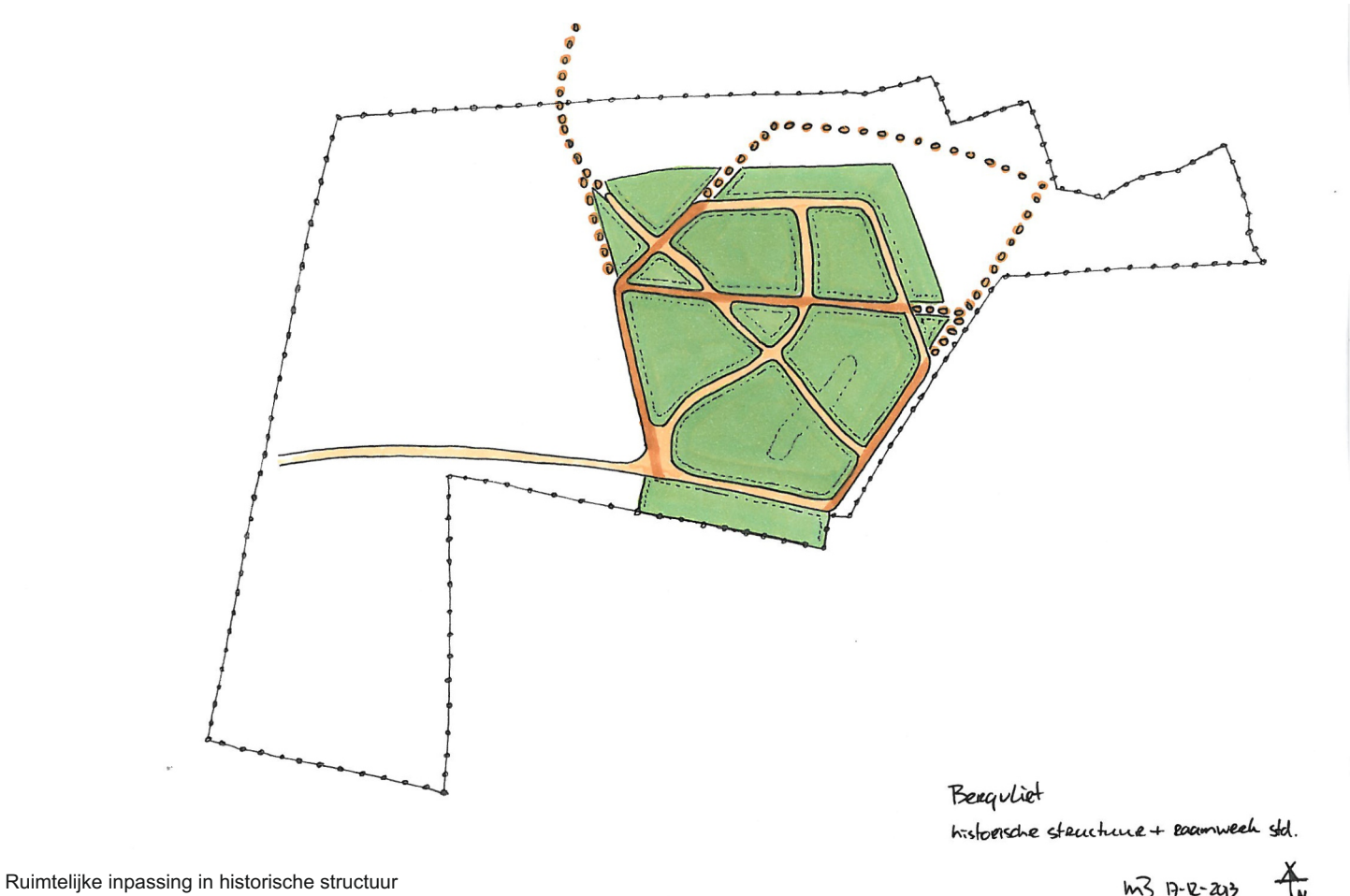
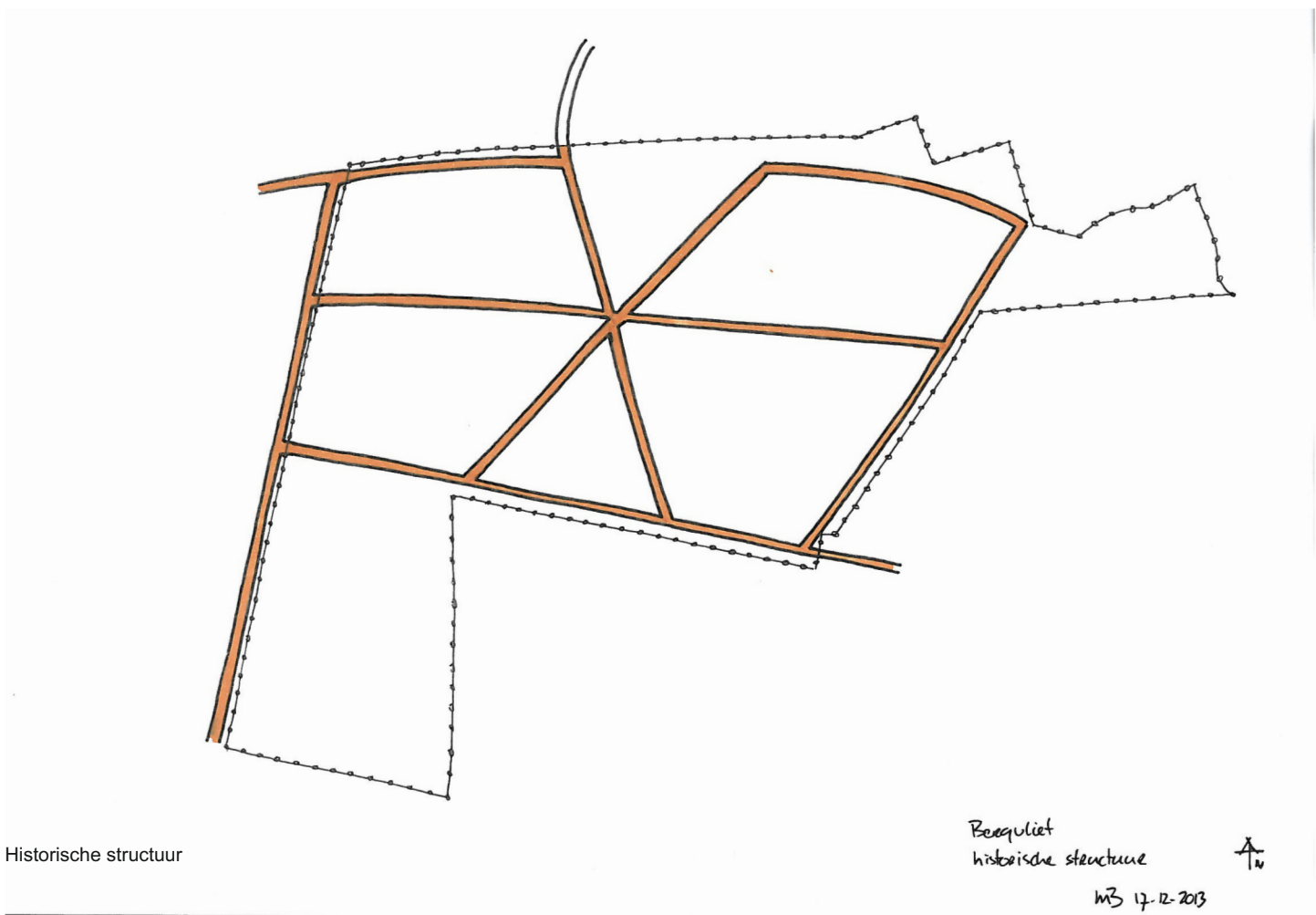
Het hotel met voorzieningen op gebied van wellbeing en zorg wordt voorzien aan de centrale oprijlaan van het landgoed. De benodigde bebouwing wordt hierbij gegroepeerd op het noordelijke deel van het perceel. Met de situering noordelijk op het perceel wordt aansluiting gezocht op de bestaande centrale bebouwing van de golfclub en bijbehorende voorzieningen, met oriëntatie op het open landschap van de golfbaan. Op deze wijze worden alle voorzieningen relatief centraal geclusterd op het landgoed.

De parkeerplaatsen voor de nieuw te realiseren voorzieningen worden gesitueerd op het zuidelijk deel van het Poortperceel. De begroeiing bestaat hier uit gemengd bos zonder onderbegroeiing. De interne ontsluiting van de bosparking verloopt via halfverharde paden waarlangs haaks geparkeerd kan worden op onverhard terrein tussen de bomen. Voor de toe te passen halfverharding wordt gedacht aan dolomietsplit of een vergelijkbaar product met een natuurlijke uitstraling. Bij de inrichting van de parkeervoorziening worden de grotere bomen gehandhaafd zodat een duidelijk karakter van 'parkeren in het bos' ontstaat. De bestaande randbeplanting rondom het perceel zal steviger worden ingeplant met streekeigen soorten. Doelstelling is hier een goed ontwikkelde en gesloten bosrandvegetatie te realiseren. De op het perceel aanwezige eikenlaantjes zullen worden gehandhaafd en binnen het inrichtingsplan worden geïntegreerd.

## Bergvlietse Bossen

De bestaande structuur van de zandpaden met de aanliggende 'kampeerplaatsen' wordt binnen de nieuwe planopzet gehandhaafd. De recreatieverblijven worden zo veel mogelijk op de bestaande uitsparingen in het bos gebouwd zodat het aantal te rooien bomen tot een minimum wordt beperkt. Vanwege deze handhaving van de bestaande structuur komen de recreatieverblijven verspreid en ogenschijnlijk 'willekeurig' in het bos te staan. Alleen direct rondom de recreatieverblijven zal de buitenruimte worden ingericht met een klein vlonderterras of andere voorziening om buiten te kunnen zitten.

Voor de begrenzing van de percelen zal een inheemse en natuurlijke beplanting worden toegepast zodat de sfeer van een 'doorlopend bos' tussen de recreatiewoningen gewaarborgd is. Parkeren zal direct bij de recreatieverblijven plaatsvinden op onverhard terrein. De parkeervoorzieningen worden met laag groen ingekleed zodat geparkeerde auto's zo veel mogelijk aan het zicht zijn onttrokken. De interne ontsluitingswegen zijn grotendeels geprojecteerd ter plaatse van de historische padenstructuur. Het perceel Bergvlietse bossen wordt extern ontsloten middels een nieuwe aansluiting op de bestaande oprijlaan van Landgoed Bergvliet.





INRICHTINGSPLAN





MILIEU EN RUIMTE

Postbus 25 4453 ZG  
's-Heerenhoek  
tel.: 0113 - 35 22 22  
[www.smazeelandbv.nl](http://www.smazeelandbv.nl)

|             |                                       |             |          |              |                    |
|-------------|---------------------------------------|-------------|----------|--------------|--------------------|
| Project:    | Landgoed Bergvliet                    | Projectnr.: | 23139001 | Schaal:      | 1 : 1000           |
| Opdr.gever: | TopLevel Development B.V.             | Formaat:    | A1       | Tekeningnr.: | 23139001-VO-INF-02 |
| Onderdeel:  | Voorlopig ontwerp inrichtingsprincipe | Getekend:   | DN       | Datum:       | 26-11-2014         |

12



## TOELICHTING INRICHTINGSPRINCIPE

### 1. Bouwvlak Poortperceel

Op het noordelijk deel van het Poortperceel is een bouwvlak voorzien ten behoeve van de bouw van het hotelcomplex met voorzieningen op gebied van wellbeing en zorg. Het bouwvlak is opgedeeld in twee delen van respectievelijk 4000 en 2000 m2 groot. Het westelijke deel is bestemd voor het hoofdgebouw en het oostelijk deel voor mogelijke bijgebouwen. Ter plaatse van beide bouwvlakken geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Hierbij geldt in beginsel een goothoogte van 4 meter zodat de verhouding onderbouw : kaphoogte uitkomt op 1/3 : 2/3 . De onderbouw mag deels wel door de gootlijn heen steken om bijvoorbeeld een architectonisch accent te maken ter plaatse van de entree of raampartijen. Het hoofdgebouw heeft een alzijdig karakter waarbij de entree is gericht in westelijke richting met oriëntatie op de bestaande bebouwing van de golfclub en zicht over het open landschap van de golfbaan. Qua massa en architectuur wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing waarbij een landschappelijk karakter met verwijzing naar een boeren erf met boerderij en schuren wordt nagestreefd. Bij de uitwerking van het bouwplan zal invulling worden gegeven aan de welstandscriteria van de gemeente Oosterhout conform bouwstenenkaart G3a 'Buitengebied algemeen'.

### 2. Bosparking

Ten behoeve van de nieuw te realiseren voorzieningen op het Poortperceel, en deels als overloopparking voor de golfclub, zal op de zuidelijke helft van het Poortperceel een parkeerplaats in het bos worden gerealiseerd. Met name de grotere bomen in dit terreindeel zullen worden gespaard teneinde het karakter van een bos te handhaven. De interne ontsluiting van de bosparking verloopt via halfverharde paden waarlangs haaks geparkeerd kan worden op onverhard terrein. Tussen de parkeerstroken onderling en de bebouwing liggen stroken bos. Bij de exacte situering en inrichting van de bosparking wordt een ruimtelijke samenhang met de bestaande parkeervoorziening ten behoeve van de golfclub nagestreefd. Voor de toe te passen halfverharding wordt gedacht aan dolomietsplit of een vergelijkbaar product met een natuurlijke uitstraling. De ondergrond van het terrein bestaat overwegend uit zand zodat ter plaatse van de parkeerplaatsen zelf geen halfverharding nodig wordt geacht. De parkeervoorziening biedt parkeergelegenheid aan circa 270 auto's, conform de berekende (maximale) parkeerdruk. Bij de exacte situering van de interne ontsluitingswegen zal zo veel mogelijk rekening worden gehouden met de bestaande bomen. Waar nodig zal verkeersgeleiding met natuurlijke materialen worden georganiseerd, bijvoorbeeld met behulp van grote keien of boomstammetjes. Binnen de bosparking zullen geen afwateringsvoorzieningen worden aangebracht. Hemelwater kan vanwege de relatief hoge ligging en de zandige ondergrond ter plaatse infiltreren.

### 3. Bosrand

In de huidige situatie is ter plaatse van de bosranden relatief weinig onderbegroeiing aanwezig. Vanwege het ontbreken van deze onderbegroeiing oogt het bos relatief open en weinig natuurlijk. Waar nodig zal de structuur van de bosrand worden versterkt door middel van dunning van de houtopstand en aanplant van streekeigen boszoomvegetatie. Het opwaarderen van de bosranden biedt naast de ecologische meerwaarde ook een landschappelijke kwaliteit: vanuit de omgeving zal het bos meer gesloten en solide lijken, terwijl de binnen het bosgedeelte aanwezige voorzieningen aan het zicht worden onttrokken. Dit draagt bij aan een meer natuurlijke beleving van het landschap. De bosrand langs de Salesdreef/Meerberg wordt eenzelfde uitstraling meegegeven als de directe omgeving. Qua beplanting en beeld ontstaat zo een eenduidige begeleiding aan beide zijden van de weg.

### 4. Eikenlaan

Langs de oprijlaan en op het Poortperceel zijn in de huidige situatie eikenlanen aanwezig. Deze eikenlanen worden in de nieuwe situatie gehandhaafd. De eikenlaan op het Poortperceel bestaat uit twee rijen welke circa 3 meter uit elkaar zijn gelegen. Deze laan is te smal om te gebruiken als ontsluitingsroute voor de bosparking, maar is wel geschikt als looppad. Binnen het nader uit te werken inrichtingsplan wordt nagestreefd om deze eikenlaan ook functioneel binnen het ontwerp te integreren. Op het noordelijk terreindeel loopt de eikenlaan door tussen de twee bouwvlakken ten behoeve van de hotelaccommodatie met zorg en wellbeing-faciliteiten. Deze bouwvlakken liggen aan weerszijden op circa 10 meter afstand vanuit de as van de laan - buiten de kroonprojectie van de bomen - zodat de bomen voldoende ruimte hebben om te groeien.

### 5. Ontsluitingsweg Bergvlietse bossen

Ter hoogte van de bestaande keerlus bij de bebouwing van de golfclub zal een nieuwe wegaansluiting worden gerealiseerd richting het Perceel Bergvlietse bossen. In de huidige situatie verloopt de externe ontsluiting van dit perceel via het Koestraatje en Teraalst aan de noordzijde. Door het verkeer ten behoeve van het perceel Bergvlietse Bossen via de oprijlaan van het landgoed te laten verlopen ontstaat functioneel ook meer samenhang met de rest van de voorzieningen op het landgoed. Door deze nieuwe ontsluitingsroute worden de relatief smalle en historische wegen Koestraatje en Teraalst ook meer ontzien. De ontsluiting via de noordzijde van het perceel Bergvlietse Bossen zal alleen als langzaamverkeersverbinding worden gehandhaafd. De nieuwe ontsluitingsweg is zodanig gesitueerd dat minimaal 10 meter afstand wordt gehouden vanuit de perceelsgrenzen van de bestaande recreatiewoningen.

### 6. Interne ontsluiting Bergvlietse bossen

De interne ontsluiting van het perceel Bergvlietse bossen is georganiseerd middels een ringstructuur met een aantal dwarsverbindingen. De situering van de wegen is zo veel mogelijk geprojecteerd ter plaatse van de bestaande paden zodat het aantal te rooien bomen tot een minimum kan worden beperkt. Voor de interne ontsluitingswegen is een breedte van 5,50 meter gereserveerd. De wegen zullen worden uitgevoerd in een halfverharding met natuurlijke uitstraling. Hierbij valt te denken aan (gebonden) dolomietsplit of een ander gesteente.

### 7. Verkaveling Bergvlietse Bossen

Het noordelijk deel van de Bergvlietse Bossen krijgt in de nieuwe situatie een natuurbestemming. Op het resterende terreindeel worden 80 recreatieverblijven gerealiseerd. Hiertoe wordt het terrein verkaveld in percelen variërend van circa 300 tot 500 vierkante meter groot. Het bouwvlak op de percelen ligt minimaal 3 meter uit de perceelsgrenzen zodat de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen altijd minimaal 6 meter bedraagt. Binnen het perceel Bergvlietse Bossen kunnen totaal 80 recreatieverblijven worden gerealiseerd met een gezamenlijk maximaal bebouwingsoppervlak van 7.200 m². Voor deze recreatieverblijven geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter. Per kavel wordt bekeken hoe de woning binnen het bouwvlak kan worden gesitueerd zodanig dat de meest waardevolle bomen op het kavel behouden worden. Door de positionering van de woningen af te stemmen op het bestaande groen ontstaat een natuurlijk en gevarieerd beeld waarbij de woningen 'verstrooid' door het bos komen te liggen. Alle bomen buiten de bouwvlakken worden in principe gehandhaafd, tenzij vanuit natuurlijke of landschappelijke overwegingen anders wenselijk wordt geacht. Ten aanzien van de recreatiewoningen gelden de welstandscriteria van de gemeente Oosterhout conform bouwstenenkaart G5 'Recreatiegebieden en vakantiewoningen'.

### 8. Voorzieningengebouw

Centraal op het perceel Bergvlietse Bossen is een kavel voorzien voor een voorzieningengebouw van maximaal 300 m2 groot. De bouw- en goothoogte bedragen respectievelijk 9 en 6 meter. Hierbij dient een verhouding onderbouw : kaphoogte van 1/3 : 2/3 nagestreefd te worden. Het gebouw wordt centraal op het terreindeel gesitueerd en krijgt een alzijdig karakter. Ook hier gelden ten aanzien van de bebouwing de welstandscriteria conform bouwstenenkaart G5 uit de welstandsnota.

### 9. Natuur – beheertype 'dennen-, eiken- en beukenbos'

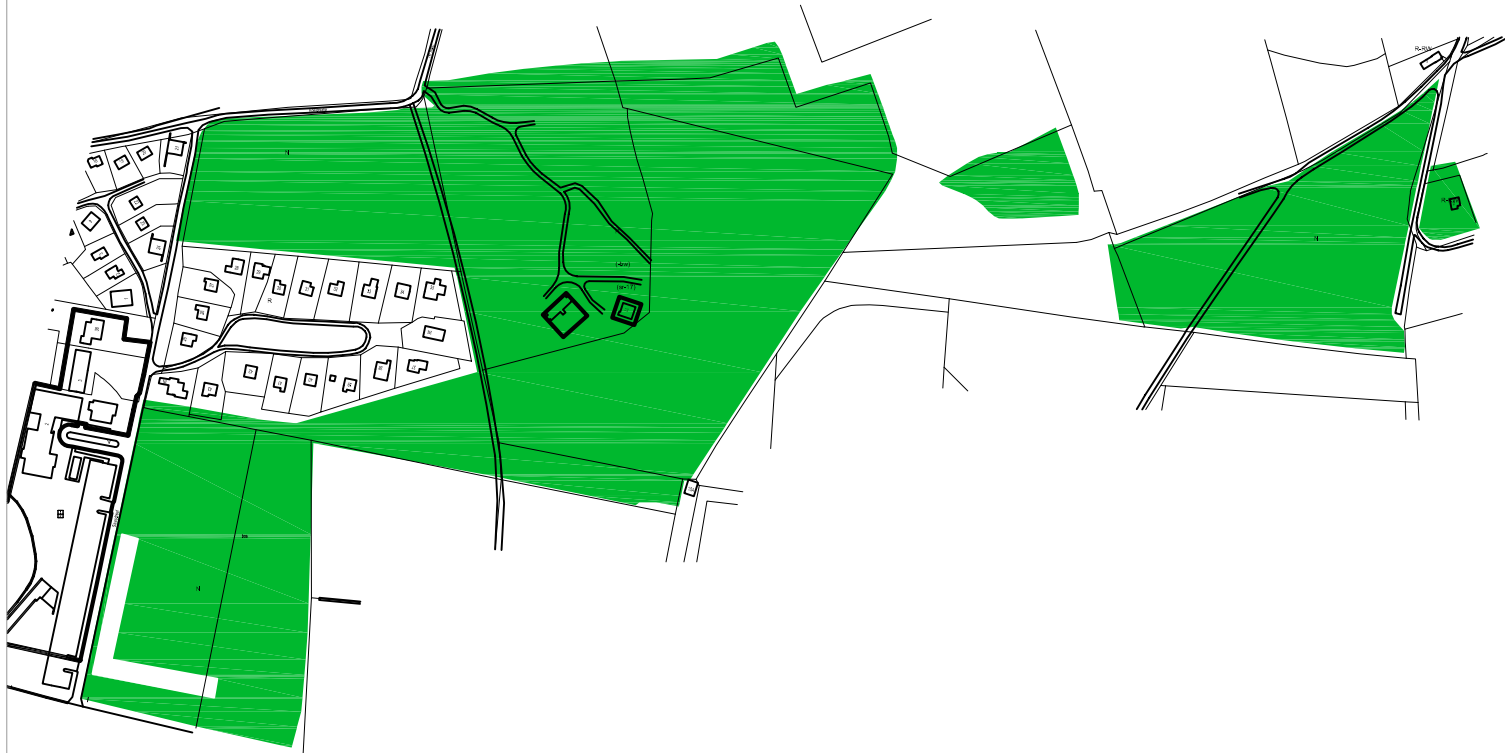
Ter plaatse van het noordelijke deel van de Bergvlietse bossen wordt de huidige recreatieve bestemming omgezet naar een natuurbestemming. De huidige productiefunctie van het bos komt te vervallen en het terrein zal worden beheerd conform het natuurdoeltype N15.02 'Dennen, eiken en beukenbos'. Het beheer bestaat uit het mogelijk maken van natuurlijke verjonging binnen het bos door middel van kap en dunning. Hiertoe dient periodiek (gemiddeld eens per 5 jaar) een open plek in het bos gecreëerd te worden. Deze open plek dient minimaal een diameter van twee maal de boomhoogte te hebben om voldoende licht toe te laten voor aanwas van lichtminnende soorten. Snoei-hout (dood hout) dient zo veel mogelijk binnen het bosgebied achter te blijven. Binnen het bos zal een hoge soortenrijkdom en heterogeniteit worden nagestreefd door middel van dunning. De markante bomen worden vrijgesteld zodat deze goed uit kunnen groeien. Exoten als Amerikaanse vogelkers zullen uit het bos worden verwijderd door middel van uittrekken of door het insmeren van stobben. Ter plaatse van de bosranden zal over een breedte van ca. 10 meter dunning van de hoge bomen plaatsvinden waarbij de kroonprojectie tot ca. 60% wordt teruggebracht. Waar nodig worden in de bosrand inheemse struikvormers aangeplant om de bosrandstructuur te versterken.

### 10. Natuurterrein – beheertype 'kruiden- en faunarijk grasland'

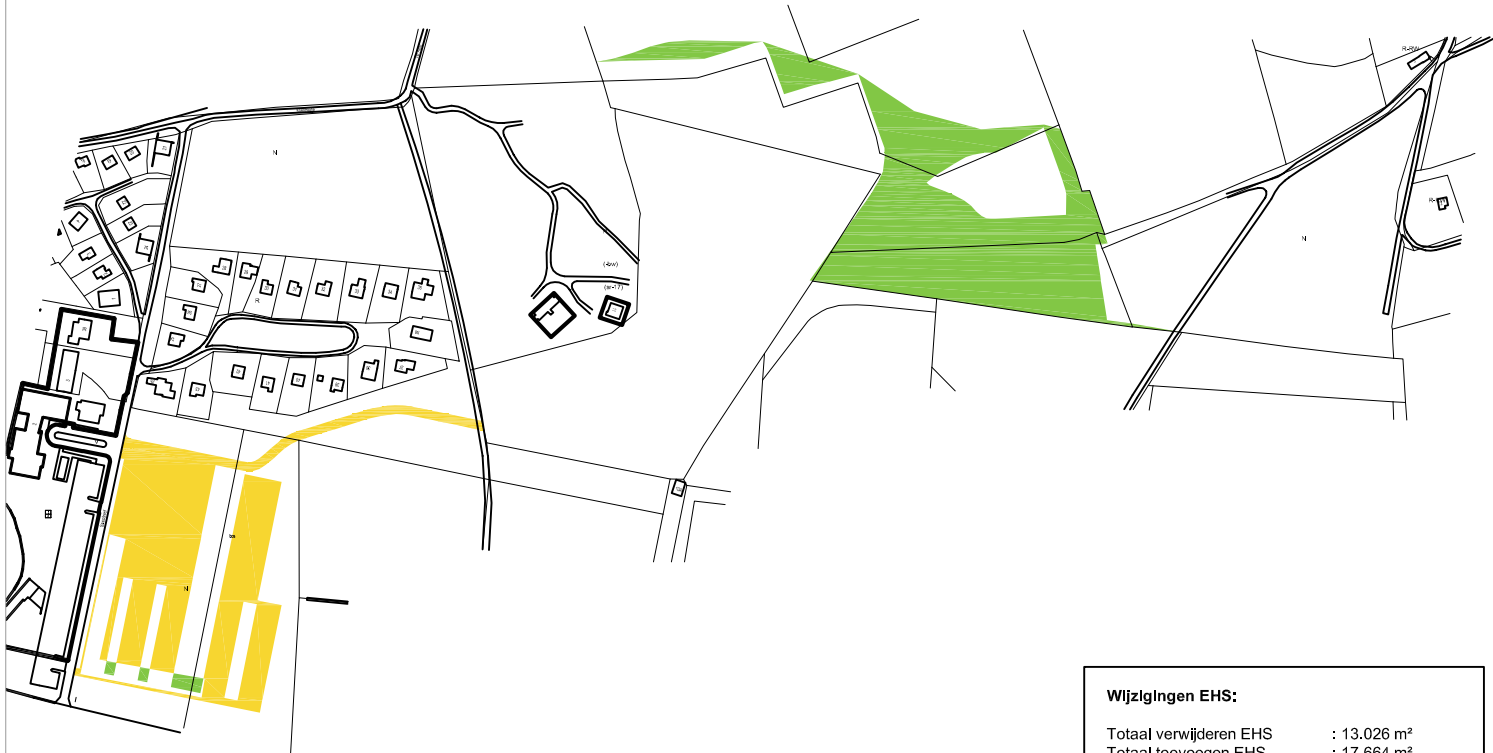
Ter compensatie van het verwijderen van de EHS-aanduiding ter plaatse van het Poortperceel wordt aan de noord- en oostzijde van het perceel Bergvlietse Bossen nieuwe natuur gecreëerd. Ter plaatse van deze terreindelen hebben in het verleden zandafgravingen plaatsgevonden waardoor het maaiveld een aantal meter lager ligt dan dat van de aangrenzende bossen. Vanwege deze lagere ligging en het bodemtype (laarpodzolgronden) lenen deze terreindelen zich het best voor de ontwikkeling van het natuurdoeltype 'kruiden- en faunarijk grasland' (N12.02). Ten behoeve van het verbeteren van de migratiemogelijkheden van water- en moerasminnende soorten (parallel aan het Markkanaal) worden binnen dit gebied ook een aantal poelen aangelegd (L01.01). Het surplus aan hemelwater vanaf het perceel Bergvlietse bossen – dat tijdens extreme neerslagintensiteiten niet lokaal op de hogere terreindelen kan infiltreren – wordt middels een systeem van greppels richting deze lager gelegen terreindelen geleid. Met behulp van binnen het terrein aan te brengen (micro)reliëf wordt het hemelwater in de lager gelegen terreindelen vastgehouden zodat geen sprake is van afstroming naar het oppervlaktewatersysteem. Na het aanbrengen van het reliëf wordt het terrein ingezaaid met een specifiek op de lokale omstandigheden afgestemd kruidenmengsel. Het natuurbeheer van deze lager gelegen terreindelen is gericht op het open houden van het gebied en bosvorming te voorkomen. Dit gebeurt door middel van extensieve begrazing, zo nodig ondersteund met incidenteel maaien. Maaien gebeurt in principe één maal per jaar, na de bloei van de kruiden. Het maaisel wordt pas na enige tijd afgevoerd zodat de planten hun zaden kunnen laten vallen. Door het afvoeren van het maaisel vindt verschraling van het terrein plaats zodat ook de (vaak zeldzamere) soorten van voedselarme milieus tot ontwikkeling kunnen komen.



EHS bestaand t.o.v. bestaande terreininrichting



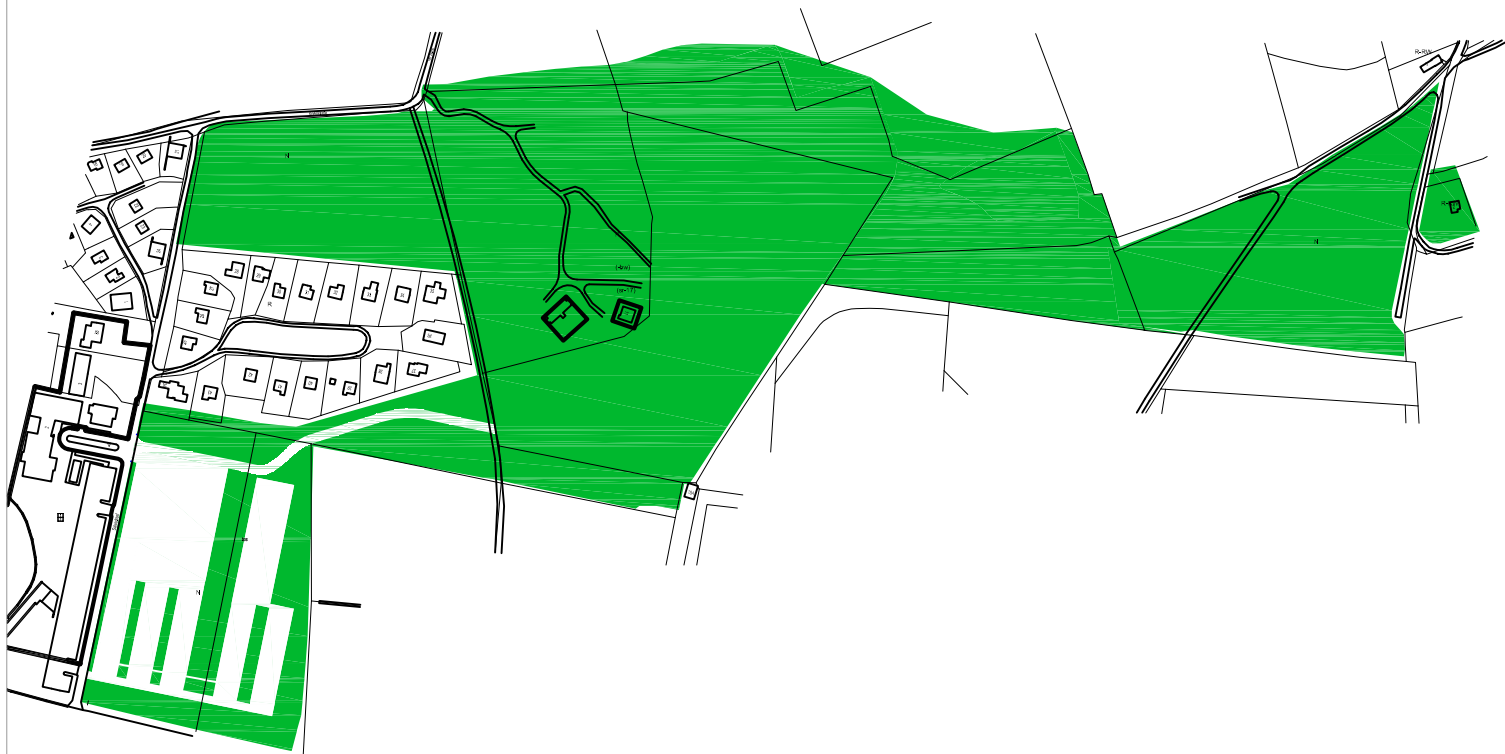
EHS Wijzigingen t.o.v. bestaande terreininrichting



**Wijzigingen EHS:**

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Totaal verwijderen EHS | : 13.026 m <sup>2</sup> |
| Totaal toevoegen EHS   | : 17.664 m <sup>2</sup> |
| Netto toename EHS      | : 4.638 m <sup>2</sup>  |
| Relatieve toename EHS  | : 136 %                 |

EHS nieuwe situatie t.o.v. bestaande terreininrichting



EHS nieuwe situatie t.o.v. ontwerp terreininrichting



**LEGENDA**

|  |                 |
|--|-----------------|
|  | EHS             |
|  | Verwijderen EHS |
|  | Toevoegen EHS   |

**SMO**  
MILIEU EN RUIMTE

Postbus 25 4453 ZG  
's-Heerenhoek  
tel.: 0113 - 35 22 22  
[www.smazeelandnv.nl](http://www.smazeelandnv.nl)

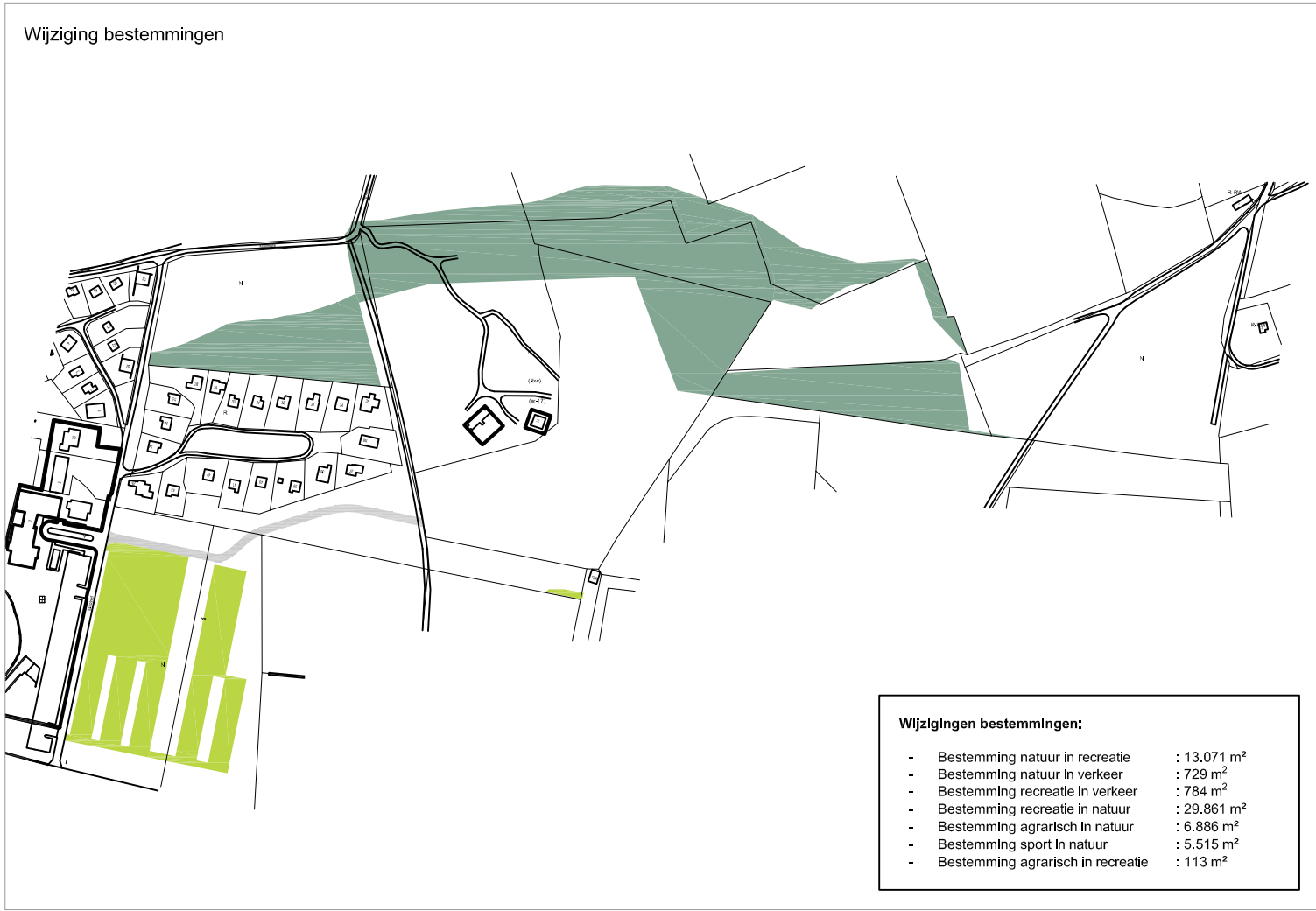
|                             |                      |                              |
|-----------------------------|----------------------|------------------------------|
| Project: Landgoed Bergvliet | Projectnr.: 23139001 | Schaal: 1 : 5000             |
| Opdr.gever: Gebr. Phenixx   | Formaat: A3          | Tekeningnr.: 23139001-EHS.06 |
| Onderdeelt: EHS             | Getekend: DN         | Datum: 20-11-2014            |



Bestemmingen bestaand t.o.v. bestaande terreininrichting



Wijziging bestemmingen



Bestemmingen nieuwe situatie t.o.v. bestaande terreininrichting



Bestemmingen nieuwe situatie t.o.v. ontwerp





**SMD**  
MILIEU EN RUIMTE

Postbus 25 4453 ZG  
's-Heerenhoek  
tel.: 0113 - 35 22 22  
[www.smazeelandov.nl](http://www.smazeelandov.nl)

|                             |                      |                             |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Project: Landgoed Bergvliet | Projectnr.: 23139001 | Schaal: 1 : 5000            |
| Opdr.gever: Gebr. Phenickx  | Formaat: A3          | Tekeningnr.: 23139001-BP.05 |
| Onderdeel: Bestemmingen     | Getekend: DN         | Datum: 20-11-2014           |



VERORDENING RUIMTE 2014 - KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

Op basis van artikel 3.2 van de Verordening ruimte dient de voorgenomen ingreep bij te dragen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap. Navolgend is per lid van art. 3.2. aangegeven hoe binnen het onderhavig plan invulling is gegeven aan de betreffende regel.

Vr2014 art. 3.2. - lid:

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

Onderhavige ontwikkeling betreft een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. De wijze waarop deze ontwikkeling bijdraagt aan een fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van het gebied is beschreven in onderhavige gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie wordt als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;

b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De bedoelde financiële, juridische en feitelijke verzekering is geregeld middels de toe te kennen nieuwe bestemmingen, de privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente Oosterhout en de ontwikkelende partij en het daar deel van uitmakende compensatieplan welke is geïntegreerd binnen deze gebiedsvisie.

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;

Niet van toepassing

- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

De op het Poortperceel aanwezige eikenlanen worden gehandhaafd en binnen het inrichtingsplan geïntegreerd. De houtopstanden ter plaatse van de bosranden worden uitgedund en vervolgens ingeplant met inheemse struikvormers zodat een meer volwaardige mantel- en zoomvegetatie tot ontwikkeling kan komen. Een goed ontwikkelde bosrandvegetatie mag zowel vanuit ecologisch als landschappelijk oogpunt als waardevol worden beschouwd. Ter plaatse van het noordelijke deel van het perceel Bergvlietse bossen zal de recreatieve bestemming worden omgezet naar een natuurbestemming. Op basis van de kaart natuurbeheerplan Noord-Brabant geldt ter plaatse het natuurbeheertype N16.01 'Droog bos met productie'. De productiefunctie ter plaatse van dit perceel komt te vervallen waardoor het beheer meer gericht kan zijn op behoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden. Het nieuwe natuurbeheertype ter plaatse van het betreffende terreindeel wordt gewijzigd in N15.02 'Dennen-, eiken- en beukenbos'. Dit bostype is de meer natuurlijke variant van 'Droog bos met productie. Ter compensatie van het verwijderen van de EHS-aanduiding op een gedeelte van het Poortperceel wordt aan het terreindeel ten oosten van het perceel Bergvlietse Bossen nieuwe EHS met natuurbestemming toegevoegd. Ter plaatse van deze (lager gelegen) terreindelen wordt uitgegaan van het natuurdoeltype 'kruiden- en faunarij grasland' in combinatie met de aanleg van enkele poelen.

- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

Landgoed Bergvliet dateert van medio 1811. Van oorsprong kende het landgoed een formele ruimtelijke structuur met een centrale as loodrecht op het landhuis, een dwars-as voorlangs het erf, en een min of meer symmetrische indeling van het terrein. In de loop der tijd is deze formele structuur steeds meer vervangen door een meer informele inrichting van de omgeving. In de huidige situatie is de structuur van het oorspronkelijke landgoed niet meer herkenbaar in het terrein. Met de bouw van de recreatiewoningen en de accommodatie ten behoeve van de golfclub is het oorspronkelijke bouwka­vel van het landgoed niet langer meer het centrale punt op het landgoed. Met de oprichting van de nieuwe bebouwing aan de noordzijde van het Poortperceel wordt aansluiting gezocht op de bebouwing van de golfclub en het nog bestaande koetshuis. In samenhang met deze bestaande bebouwing vormt de nieuwe bebouwing een nieuw centraal 'zwaartepunt' binnen het landgoed, met als centrale as de bestaande oprijlaan (voormalige dwars-as van het landgoed). Hoewel de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het landgoed niet kan worden hersteld, wordt middels onderhavig plan een nieuwe ruimtelijke opzet gecreëerd welke waar mogelijk ingrijpt op de oorspronkelijke structuur, met de allure en uitstraling van een nieuw landgoed.

- d. het wegnemen van verharding;

Het vigerende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor het oprichten van 240 recreatieverblijven ter plaatse van het perceel Bergvlietse Bossen. Onderhavig plan voorziet in een substantiële netto afname van het bebouwd oppervlak. Toepassing van terreinverharding wordt tot een minimum beperkt. Vanwege de zandige ondergrond kunnen paden en parkeerplaatsen overwegend onverhard worden uitgevoerd. Ter plaatse van wegen wordt hoofdzakelijk waterdoorlatende halfverharding toegepast. Alleen ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg richting het perceel Bergvlietse Bossen zal een volledige verharding worden toegepast.

- e. het slopen van bebouwing;

Netto is er sprake van een afname aan potentieel bebouwd oppervlak van 8.400 m².

- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbinding zones.

Ter plaatse van het noordelijke deel van het perceel Bergvlietse Bossen zal de huidige recreatiebestemming worden omgezet naar een natuurbestemming. Dit terreindeel is op basis van de Verordening ruimte aangemerkt als EHS. Met de omzetting naar een natuurbestemming wordt de EHS hier bestemmingsplanmatig verankerd. Ten oosten van het perceel Bergvlietse Bossen wordt nieuwe EHS toegevoegd waar tevens een natuurbestemming wordt toegekend. Dit nieuwe EHS terrein verbindt de EHS ter plaatse van Landgoed Bergvliet, via enkele bestaande EHS-'snipper' met het bosgebied van de Vrachelse heide. De binnen het nieuwe EHS-terrein aan te leggen poelen functioneren als 'stepping-stones' voor water- en moerasgerelateerde soorten en vormen samen met de op de golfbaan reeds aanwezige poelen voor een extra ecologische verbindingzone parallel aan het Markkanaal.

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

De kwaliteitsverbetering is geregeld middels een anterieure overeenkomst, het bestemmingsplan en de daarvan deel uitmakende gebiedsvisie en compensatieplan.

5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

In het kader van het regionaal ruimtelijk overleg zijn eenduidige afspraken gemaakt over hoe om te gaan met de uitvoering van de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' binnen de regio West-Brabant. Deze afspraken zijn vastgelegd in de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Deze notitie is gebaseerd op de provinciale 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' welke is opgesteld als hulpmiddel voor gemeenten om invulling te geven aan artikel 3.2 uit de Verordening ruimte.

Binnen de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' worden 3 categorieën van landschappelijke ontwikkelingen onderscheiden die anders kunnen worden benaderd vanwege hun aard of omvang:



VR 2014 - KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP (VERVOLG)

1.

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
2.

Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
3.

Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De voorgenomen ontwikkeling wordt planologisch mogelijk gemaakt middels de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied en dient derhalve beschouwd te worden als een ruimtelijke ontwikkeling van categorie 3 .

Voor ruimtelijke ontwikkelingen van categorie 3 is gesteld dat deze moeten voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt. De berekeningsmethode die hierbij wordt voorgesteld is als volgt samen te vatten: 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, die vervolgens wordt omgerekend naar een 'groene' tegenprestatie.

De diverse bestemmingen binnen het plangebied vertegenwoordigen een bepaalde grondwaarde. Ten behoeve van het bepalen van de bestemmingswinst als gevolg van onderhavige ontwikkeling zijn deze grondwaarden indicatief bepaald op basis van grondprijzen afkomstig uit diverse bronnen. De grondprijzen voor de verschillende bestemmingen zijn als volgt bepaald:

| Bestemming                                    | Indicatieve grondprijs per m² | Bronnen waardebepaling                                                        |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Natuur                                        | € 3,-                         | Compendium voor de leefomgeving <sup>2</sup>                                  |
| Recreatie onbebouwd                           | € 25,-                        | Bestemmingsplan Buitengebied Uden 2014 – bijlage 4b Grondprijzen <sup>3</sup> |
| Recreatie bebouwd ‘buitengebied’ <sup>1</sup> | € 40,-                        | Bestemmingsplan Buitengebied Uden 2014 – bijlage 4b Grondprijzen <sup>3</sup> |
| Recreatie bebouwd ‘stedelijk’ <sup>1</sup>    | € 125,-                       | Bestemmingsplan Buitengebied Uden 2014 – bijlage 4b Grondprijzen <sup>3</sup> |
| Agrarisch                                     | € 5,-                         | Grondprijsmonitor DLG 2013 <sup>4</sup>                                       |
| Sport                                         | € 25,-                        | Beschouwd als recreatie onbebouwd                                             |
| Verkeer                                       | € 25,-                        | Beschouwd als recreatie onbebouwd                                             |

<sup>1</sup> Onderscheid is gemaakt tussen recreatief bebouwd , 'buitengebied' en recreatief bebouwd , 'stedelijk' omdat de huidige bebouwingsrechten voor recreatie-eenheden op het perceel Bergvlietse Bossen minder kapitaalintensief zijn dan de voorgenomen bebouwingsmogelijkheden op het Poortperceel.

<sup>2</sup> <http://www.compendiumvoordeleefomgeving.nl/indicatoren/nl1304-Grondprijzen-voor-verschillende-natuurbestemmingen.html?i=19-75>

<sup>3</sup> [http://www.uden.nl/data/downloadables/9/0/rb\\_nlimro0856bpbuitengebied2014-va01\\_bijlage2.pdf](http://www.uden.nl/data/downloadables/9/0/rb_nlimro0856bpbuitengebied2014-va01_bijlage2.pdf)

<sup>4</sup> <http://www.dienstlandelijkgebied.nl/actueel/publicaties/rapporten/document/fileitem/2207481/grondprijsmonitor-2013>

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zullen de volgende netto wijzigingen in bestemmingen plaatsvinden (zie ook wijziging bestemmingen op pagina 15 van deze gebiedsvisie):

- Recreatieve bouwmogelijkheden perceel Bergvlietse Bossen: -160 x 90 m² = 14.400 m²
- Recreatieve bouwmogelijkheden Poortperceel: 6.000 m²
- Bestemming recreatie onbebouwd: -9.061 m²
- Bestemming natuur: 28.462 m²
- Bestemming verkeer: 1.513 m²
- Bestemming agrarisch: -6.999 m²
- Bestemming sport: -5.515 m²

Op basis van de indicatieve grondprijzen is bepaald hoe groot de bestemmingswinst is als gevolg van de netto wijzigingen in de bestemmingsoppervlakten.

| Bestemming                       | Netto wijziging (m²) | Grondprijs (m²) | Wijziging grondwaarde |
|----------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|
| Recreatie bebouwd ‘buitengebied’ | -14.400              | € 40,-          | - € 576.000,-         |
| Recreatie bebouwd ‘stedelijk’    | +6.000               | € 125,-         | € 750.000,-           |
| Recreatie onbebouwd              | -9.061               | € 25,-          | - € 226.525,-         |
| Natuur                           | +28.462              | € 3,-           | € 85.386,-            |
| Verkeer                          | +1.513               | € 25,-          | € 37.825,-            |
| Agrarisch                        | -6.999               | € 5,-           | - € 34.995,-          |
| Sport                            | -5.515               | € 25,-          | - € 137.875,-         |
| Totaal                           | 0                    |                 | - € 102.184,-         |

Uit deze berekening blijkt dat de grondwaarde per saldo daalt als gevolg van de bestemmingswijzigingen binnen het plangebied Landgoed Bergvliet. Er is derhalve geen sprake van 'bestemmingswinst'.

Conclusie

De netto wijziging in grondwaarde binnen het gehele plangebied als gevolg van de te wijzigen bestemmingen bedraagt: - € 102.184,-. Per saldo is er sprake van een waardedaling van de gronden binnen het plangebied. Omdat geen sprake is van een netto waardevermeerdering mag worden gesteld dat op basis van de 'waardevermeerderingsmethodiek' in principe geen extra investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap hoeven te worden gedaan. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de minimale basisinspanning van 20 % ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap en dat de voorgenomen ontwikkeling derhalve voldoet aan de regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'

6.

Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Niet van toepassing



VERORDENING RUIMTE - SALDOBENADERING

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling moet de begrenzing van de EHS worden aangepast. Aanpassing van de begrenzing van de EHS is in onderhavig geval mogelijk op basis van artikel 5.4 van de Verordening ruimte:

Vr2014 art. 5.4 Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing van de saldobenadering

1.

Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur op verzoek van de gemeente wijzigen in geval van een ruimtelijke ontwikkeling door toepassing van de saldobenadering.
2.

Onder de saldobenadering bedoeld in het eerste lid wordt verstaan een combinatie van onderling samenhangende plannen, projecten of handelingen waarvan één of enkele afzonderlijk een negatief effect hebben op de ecologische hoofdstructuur, maar waarvan de gecombineerde uitvoering leidt tot een verbetering van de kwaliteit of kwantiteit van de ecologische hoofdstructuur als geheel.
3.

Een verzoek om wijziging van de begrenzing, als bedoeld in het eerste lid, gaat vergezeld van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke visie is opgenomen op een gebied waarvan een wezenlijk deel behoort tot de ecologische hoofdstructuur en waarbij ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang worden gezien om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder de natuur, te bereiken.
4.

Een ruimtelijke visie op een gebied als bedoeld in het derde lid beschrijft in ieder geval:

a.

de omvang van het gebied waarop de ruimtelijke visie betrekking heeft;

b.

de doelen van de ruimtelijke visie, in het bijzonder wat betreft de verbetering van de kwaliteit en kwantiteit van de ecologische hoofdstructuur waardoor een beter functionerende ecologische hoofdstructuur ontstaat;

c.

op welke wijze wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels);

d.

op welke wijze de uitvoering van de ruimtelijke visie is verzekerd.
5.

Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het derde lid.
6.

Op een verzoek als bedoeld in het eerste lid is artikel 36.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

Navolgend is beschreven op welke wijze aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 5.4 wordt voldaan:

Vr2014 art. 5.4.2: De voorgenomen ontwikkeling binnen Landgoed Bergvliet bestaat uit een combinatie van drie onderling samenhangende plannen: ten eerste de realisatie van een hotel met voorzieningen op het gebied van wellbeing en zorg ter plaatse van het Poortperceel, ten tweede het uitvoering geven aan de bestemmingsplanmatige mogelijkheden voor het oprichten van recreatie-eenheden ter plaatse van het perceel Bergvlietse Bossen en ten derde het realiseren van nieuw natuurgebied aan de noord- en oostzijde van het perceel Bergvlietse Bossen.

Poortperceel

Ten behoeve van de voorgenomen bouw van een hotel met voorzieningen op het gebied van wellbeing en zorg dient de EHS-aanduiding op een deel van het Poortperceel te worden verwijderd. De aanduiding als EHS dient verwijderd te worden ter plaatse van het bouwvlak van het hotel en ter plaatse van de hiertoe aan te leggen bosparking. Ter plaatse van het geprojecteerde bouwvlak bestaat het terrein geheel uit productiebos met een monocultuur van sparren. Onderbegroeiing (kruid- en struiklaag) is hier niet aanwezig. De natuurlijke waarden ter plaatse van dit terreindeel zijn relatief laag.

Ter plaatse van de te realiseren bosparking op het Poortperceel bestaat de begroeiing uit gemengd (productie)bos, eveneens vrijwel geheel zonder onderbegroeiing. Hoewel ter plaatse van deze bosparking wordt nagestreefd de bestaande natuurlijke waarden in stand te houden en zo mogelijk te versterken dient de EHS-aanduiding hier verwijderd te worden omdat binnen de aan deze EHS-aanduiding gerelateerde natuurbestemming aanleg van een parkeervoorziening niet mogelijk is. Om de aanwezige natuurwaarden en het bosrijke karakter ter plaatse van de bosparking te waarborgen zijn er tussen de parkeerstroken stroken bos voorzien waar de EHS-aanduiding en natuurbestemming blijft gehandhaafd.

Aan de randen van het Poortperceel bestaat de begroeiing eveneens uit gemengd bos, hier echter wel met een redelijk ontwikkelde onderbegroeiing. Omdat deze 'randbeplanting' hoge ecologische waarden en potenties vertegenwoordigt blijft ook hier de aanduiding als EHS en de natuurbestemming gehandhaafd. Ook ter plaatse van de aanwezige eikenlanen op het Poortperceel (centrale laan en bomenrij langs de oprit van het landgoed) blijft de EHS-aanduiding en de natuurbestemming gehandhaafd. Deze lanen en de grotere bomen in de bosstroken tussen de parkeerstroken vertegenwoordigen een relatief grote ecologische waarde (functies t.b.v. vogels en vleermuizen, zie ook de ecologische onderzoeken in bijlage 1 t/m 3 van de ruimtelijke onderbouwing).

Bergvlietse Bossen

Ter plaatse van het perceel Bergvlietse Bossen kunnen op basis van het vigerend bestemmingsplan 240 chalets met een oppervlak van 90 m² worden opgericht. De voorgenomen deelontwikkeling van het perceel Bergvlietse Bossen bestaat uit het terugbrengen van dit aantal naar 80 recreatiewoningen met een gemiddeld bouwoppervlak van 90 m². Per saldo neemt de potentiële bebouwingsdruk op het perceel Bergvlietse Bossen hiermee af met 160 x 90 = 14.400 m². Het noordelijke deel van het perceel Bergvlietse Bossen - het terreindeel met de hoogste landschappelijke, cultuurhistorische en (potentiële) ecologische waarden - wordt in de nieuwe situatie gevrijwaard van bebouwing en ontdaan van de bestaande paden. Door het omzetten van de huidige recreatie-bestemming naar een natuurbestemming op dit terreindeel wordt de hier aanwezige EHS-aanduiding ook bestemmingsplanmatig geëffectueerd en zal het beheer hier gericht zijn op instandhouding en verdere ontwikkeling van de natuurwaarden.

Nieuwe natuur

Hoewel de aanwezige natuurwaarden zo goed mogelijk binnen het nieuwe inrichtingsplan voor Landgoed Bergvliet worden geïntegreerd is formeel gezien toch sprake van het verwijderen van EHS ter plaatse van het bouwvlak en de parkeervoorzienig op het Poortperceel. Het verwijderen van de EHS ter plaatse van het Poortperceel dient conform de daartoe geldenden regels op basis van de Verordening ruimte gecompenseerd te worden zodat per saldo toch sprake is van een verbetering van de kwantiteit en kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur als geheel. Deze compensatie vindt plaats conform de regels voor fysieke compensatie en bestaat uit het aanleggen (en beheren) van nieuw natuurgebied aansluitend op- of in de directe omgeving van bestaande EHS-gebieden of ecologische verbindingzones. Hiertoe zullen terreindelen direct ten noorden en oosten van het perceel Bergvlietse Bossen worden ingericht als nieuw natuurgebied.

Saldobenadering

Hoewel het afzonderlijke deelplan voor het Poortperceel leidt tot een (geringe) aantasting van de EHS vormt de combinatie van de drie samenhangende deelplannen juist een meerwaarde voor de binnen het gebied aanwezige landschappelijke- en ecologische waarden: per saldo een kwantitatieve uitbreiding van de EHS (conform regels voor compensatie) en tevens een kwalitatieve verbetering:

- het beschermen van de terreindelen met de hoogste natuurwaarden en -potenties middels het toekennen van een natuurbestemming (stuifduinen in bos)
- het robuuster maken van de reeds aanwezige 'snippers' EHS door deze onderling te verbinden (nieuwe EHS)
- het aanbrengen van meer differentiatie in habitat en natuurdoeltypen (natuurdoeltype nieuwe natuur: kruiden- en florarijke graslanden in combinatie met enkele poelen).

Het ontwikkelingsplan voor Landgoed Bergvliet als geheel vormt daarmee zowel kwantitatief als kwalitatief een verbetering en versterking van de EHS zoals bedoeld in Vr2014 art. 5.4 met betrekking tot de saldobenadering.

Vr2014 art. 5.4.3 en 5.4.4: de in deze artikelen bedoelde ruimtelijke visie is verwerkt in onderhavige integrale gebiedsvisie.



# VERORDENING RUIMTE - COMPENSATIE

Artikel 5.4.4.c (saldobenadering) stelt dat een ruimtelijke visie op een gebied beschrijft op welke wijze wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels);

Navolgend is artikel 5.6 uit de Verordening ruimte weergegeven:

*Vr2014, art. 5.6 - Compensatie*

1.

De op grond van de verordening verplichte compensatie vindt, naar keuze, plaats door:

a.

fysieke compensatie, overeenkomstig artikel 5.7;

b.

financiële compensatie, overeenkomstig artikel 5.8.
2.

De omvang van de compensatie wordt bepaald door de omvang van het vernietigde areaal waarbij een toeslag op de omvang van het vernietigde areaal wordt berekend, zowel in oppervlak, als in budget, te onderscheiden in de volgende categorieën:

a.

natuur met een ontwikkeltijd van 5 jaar of minder: geen toeslag;

b.

tussen 5 en 25 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 1/3 in oppervlak, plus de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer;

c.

tussen 25 en 100 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 2/3 in oppervlak, plus de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer;

d.

bij een ontwikkelingsduur van meer dan 100 jaar: de toeslag in oppervlak en de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer is maatwerk.

De in artikel 5.6.1 bedoelde compensatie vindt plaats in de vorm van fysieke compensatie overeenkomstig artikel 5.7. Volgens artikel 5.6.2 wordt de omvang van de compensatie bepaald door de omvang van het vernietigde areaal, waarbij een toeslag wordt berekend in oppervlakte afhankelijk van het type areaal dat wordt vernietigd.

Een nadere toelichting op dit artikel wordt gegeven in de Toelichting verordening ruimte 2014. Hierin wordt ten aanzien van dit artikel beschreven:

*In bepaalde situaties is het nodig om met een groter areaal te compenseren dan het areaal dat verloren gaat, om zo dezelfde ecologische kwaliteit te realiseren. Hierbij is van belang hoeveel tijd het betreffende natuurtype nodig heeft om tot optimale kwaliteit te komen en welke functie het natuurtype heeft binnen het lokale ecosysteem. De compensatie van dit kwaliteitsverlies houdt er dan rekening mee dat het enige tijd duurt voordat het compenserende gebied dezelfde kwaliteit heeft als het gebied dat verloren is gegaan. De toeslag wordt uitgedrukt in extra te compenseren oppervlakte natuur en een budget. Het budget komt ten laste van de initiatiefnemer en bestaat uit de extra beheerskosten tijdens de periode van het ontwikkelingsbeheer.*

Tijdens ambtelijk overleg met de provincie Noord-Brabant d.d. 11-11-2014 is bepaald dat voor onderhavige ontwikkeling mag worden uitgegaan van de categorie 'tussen 5 en 25 jaar te ontwikkelen natuur' zoals bedoeld in artikel 5.6.2 sub b. Voor deze categorie geldt een toeslag aan compensatie van 1/3 in oppervlak.

In dit artikel wordt tevens gesteld dat de gekapitaliseerde ontwikkelingskosten van het ontwikkelingsbeheer ten laste van de initiatiefnemer komen. Omdat in onderhavige situatie de initiatiefnemer zelf het (ontwikkelings)beheer van de compensatiegebieden zal verzorgen hoeft hier geen budget voor te worden bepaald omdat de kosten voor dit (eigen) beheer al voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Voor de fysieke compensatie gelden voorts de regels conform artikel 5.7.



VERORDENING RUIMTE - AANVULLENDE REGELS VOOR FYSIEKE COMPENSATIE

Vr2014 art 5.7 – Aanvullende regels voor fysieke compensatie

1.

De fysieke compensatie vindt plaats in:

a.

de niet gerealiseerde delen van de ecologische hoofdstructuur;

b.

de niet gerealiseerde ecologische verbindingzones.
2.

In afwijking van het eerste lid kan fysieke compensatie ook plaatsvinden in, aansluitend op of nabij het aangetaste gebied indien een wijziging van de begrenzing plaatsvindt met toepassing van de saldobenadering als bedoeld in artikel 5.4.
3.

Een verzoek als bedoeld in de artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, alsmede een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 5.1, zesde lid, gaat vergezeld van een compensatieplan.
4.

Een compensatieplan omvat ten minste:

a.

het netto verlies aan ecologische waarden en kenmerken dat optreedt;

b.

de wijze waarop het netto verlies, genoemd onder a, wordt gecompenseerd;

c.

de ruimtelijke begrenzing van het te compenseren gebied en de compensatie;

d.

de kwaliteit en kwantiteit van de compensatie;

e.

de termijn van uitvoering;

f.

de inhoud en realisatie van de voorgenomen mitigerende en compenserende maatregelen;

g.

een beschrijving van het reguliere beheer en het ontwikkelingsbeheer.
5.

Het compensatieplan wordt opgenomen als onlosmakelijk onderdeel van het bestemmingsplan dat wordt vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling die de aantasting veroorzaakt.
6.

De uitvoering van het compensatieplan start uiterlijk op het moment van voltooiing van de aantasting en wordt op zo kort mogelijke termijn daarna, doch uiterlijk binnen vijf jaar, afgerond.
7.

In afwijking van het zesde lid, wordt indien sprake is van een aantasting van bedreigde soorten of hun leefgebied, de uitvoering van het compensatieplan afgerond op het moment dat de aantasting daadwerkelijk start.
8.

In afwijking van het zesde lid, kan indien er sprake is van een omvangrijke en zware compensatieverplichting, de uitvoering van het compensatieplan een termijn van maximaal tien jaar bedragen.
9.

De uitvoering van het compensatieplan wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente waarin:

a.

rollen en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen zijn vastgelegd;

b.

een financiële onderbouwing is vastgelegd waaruit blijkt dat de uitvoering van de compensatiemaatregelen is zeker gesteld en niet wordt gefinancierd uit middelen die beschikbaar zijn op grond van een subsidieregeling;

c.

de termijn is vastgelegd waarbinnen de uitvoering van compensatie moet zijn afgerond;

d.

een boeteclausule is opgenomen die van toepassing is bij het niet, niet tijdig of onvolledig uitvoeren van de compensatie.
10.

Voor het verschuldigd zijn van de boete bedoeld in het negende lid is geen ingebrekestelling nodig.
11.

Het boetebedrag wordt gestort in de provinciale compensatievoorziening ter uitvoering van de geformuleerde compensatietaakstelling. Het boetebedrag is op het moment van vaststelling ten minste gelijk aan 150% van alle directe en indirecte kosten die samenhangen met de betrokken compensatie.
12.

Het college van burgemeester en wethouders dient jaarlijks gedurende de realisatietermijn bedoeld in het vierde lid onder e, een voortgangsrapportage over de uitvoering van de compensatie in bij Gedeputeerde Staten.
13.

Gedeputeerde Staten hebben het recht om in het veld controles uit te voeren ten einde te bezien of de compensatie daadwerkelijk is of wordt uitgevoerd.

gezocht. Hiertoe wordt de fysieke compensatie gerealiseerd op de percelen grenzend aan het als EHS aangemerkte perceel Bergvlietse Bossen.

3.
- Het in dit lid bedoelde compensatieplan is opgenomen in onderhavige gebiedsvisie.
4.
- De aspecten die op basis van lid 4 moeten worden beschreven zijn toegelicht in het compensatieplan welke is opgenomen in onderhavige gebiedsvisie.
5.
- Het compensatieplan vormt onderdeel van onderhavige gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie en daarmee dus ook het compensatieplan wordt als bijlage bij het bestemmingsplan vastgesteld.
6.
- Een beschrijving van de uitvoering is opgenomen in het compensatieplan binnen onderhavige gebiedsvisie.
7.
- Een beschrijving van de uitvoering is opgenomen in het compensatieplan binnen onderhavige gebiedsvisie.
8.
- Een beschrijving van de uitvoering is opgenomen in het compensatieplan binnen onderhavige gebiedsvisie.
9.
- Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Oosterhout is een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd. Het tijdschema zoals bedoeld onder lid c is als volgt bepaald:

| Planonderdeel                                   | Hoeveelheid | Compensatie                                             | Hoeveelheid | Uitvoeringstermijn                     |
|-------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|
| Aanleg Bergvlietse pad                          | 1.500 m2    | Verbeteren structuur bosrand perceel Bergvlietse Bossen | 650 m       | Binnen 5 jaar na aanvang aanleg        |
| Realisatie recreatiewoningen Bergvlietse Bossen | 41.000 m2   | Omzetten productiefunctie bos naar natuurbeheer         | 39.855 m2   | Binnen 5 jaar na aanvang realisatie    |
| Rooien houtopstand Poortperceel                 | 11.500 m2   | Mitigerende maatregelen vogels/Meermuizen               | n.t.b.      | Voor aanvang werkzaamheden             |
| Rooien houtopstand Poortperceel                 | 11.500 m2   | Verbeteren structuur bos en bosranden Poortperceel      | 12.500 m2   | Binnen 5 jaar na aanvang werkzaamheden |
| Realisatie hotel/wellbeing en bosparking        | 13.070 m2   | Aanleg kruiden- en faunrijk grasland en poelen          | 17.360 m2   | Binnen 5 jaar na aanvang werkzaamheden |

- 10
- Hetgeen zoals bepaald in lid 10 is vastgelegd in de privaatrechtelijke overeenkomst.
11.
- De directe en indirecte kosten zoals bedoeld in art. 5.7.11 zijn als volgt bepaald:

| Nr. | Omschrijving                                                                  | Hoeveelheid | Eenheid | Eenheidsprijs | Debet      | Totalen     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|---------------|------------|-------------|
| 1   | Grondverwervingskosten compensatiegebied                                      |             |         |               |            |             |
|     | Grond reeds in eigendom, grasland                                             | 17700,00    | m²      | € 0,00        | € 0,00     | € 0,00      |
|     |                                                                               |             |         |               |            |             |
| 2   | Inrichtingskosten compensatiegebied                                           |             |         |               |            | € 21.700,00 |
|     | Grondverzet t.b.v. aanleg poelen en microrelief                               | 1000,00     | m³      | € 2,50        | € 2.500,00 |             |
|     | Inzaaien met kruidenmengsel                                                   | 175,00      | are     | € 20,00       | € 3.500,00 |             |
|     | Rooien bomen ca. 1000 m. bosrand t.b.v. dunning                               | 200,00      | st      | € 45,00       | € 9.000,00 |             |
|     | Aanplant inheemse struikvormers in ca. 1000 m. bosrand                        | 1000,00     | st      | € 5,00        | € 5.000,00 |             |
|     | Afrastering terrein t.b.v. extensieve begrazing (weidepalen met gladde draad) | 850,00      | m       | € 2,00        | € 1.700,00 |             |
|     |                                                                               |             |         |               |            |             |
| 3   | Beheerskosten 1 <sup>e</sup> t/m 5 <sup>e</sup> jaar compensatiegebied        |             |         |               |            | € 14.075,00 |
|     | Beheerpakket extensief beweid grasland A.01.01.06 (per jaar)                  | 1,70        | ha      | € 500,00      | € 850,00   |             |
|     | Beheerpakket poelen L01.01 (per jaar)                                         | 0,10        | ha      | € 300,00      | € 30,00    |             |
|     | Beheerpakket bosterrein N15.02 (per jaar)                                     | 4,30        | ha      | € 450,00      | € 1.935,00 |             |
|     | Totale beheerskosten per jaar                                                 |             |         |               | € 2.815,00 |             |
|     |                                                                               |             |         |               |            |             |
| 4   | Overheadkosten                                                                |             |         |               |            | € 7.866,25  |
|     | Uitwerking inrichtingsplan natuurcompensatiegebied tot uitvoeringsplan        | 1,00        | EUR     | € 2.500,00    | € 2.500,00 |             |
|     | Uitvoeringskosten in percentage over inrichtings- en beheerskosten            | 7,00        | %       | € 357,75      | € 2.504,25 |             |
|     | Algemene kosten in percentage over inrichtings- en beheerskosten              | 8,00        | %       | € 357,75      | € 2.862,00 |             |
|     |                                                                               |             |         |               |            |             |
|     | Totaal directe en indirecte kosten                                            |             |         |               |            | € 43.641,25 |

Het boetebedrag zoals bedoeld in art. 5.7.11 bedraagt 150% van de directe en indirecte kosten en bedraagt derhalve 1,5 x € 43.641,25 = € 65.191,88. De boete zal worden opgelegd indien de compensatie niet, niet tijdig of onvolledig wordt uitgevoerd. Voor de realisatietermijn van de natuurcompensatie geldt het tijdschema zoals bedoeld onder art. 5.7.9 lid c.

12.
- Hetgeen zoals bepaald in lid 12 is opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst.
13.
- Hetgeen zoals bepaald in lid 13 is opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst.

Navolgend is beschreven op welke wijze wordt voldaan aan de aanvullende regels inzake fysieke compensatie zoals bedoeld in artikel 5.7:

1.
- Op basis van lid 1 van dit artikel dient compensatie plaats te vinden binnen niet gerealiseerde delen van de EHS of ecologische verbindingzones. Hoewel onderhavige ontwikkeling wel voorziet in de omzetting van een recreatieve bestemming naar een natuurbestemming ter plaatse van als EHS aangeduid gebied (ter plaatse van het noordelijke deel van het perceel Bergvlietse Bossen) mag dit niet worden beschouwd als compensatie omdat dit terreindeel op basis van de Verordening ruimte 2014 reeds is aangeduid als EHS.
2.
- Indien de fysieke compensatie plaatsvindt op basis van de saldobenadering zoals bedoeld in artikel 5.4 mag de compensatie ook plaatsvinden aansluitend op of nabij het aangetaste gebied. Omdat in onderhavige situatie toepassing wordt gegeven aan de saldobenadering mag de compensatie dus ook in de nabijheid van het aangetaste gebied worden



# COMPENSATIEPLAN

Op basis van artikel 5.7 lid 3 dient een verzoek tot wijziging van de begrenzing van de EHS vergezeld te gaan van een compensatieplan. Een beschrijving van de beoogde compensatie binnen onderhavig ontwikkelingsplan is integraal verwerkt in onderhavige gebiedsvisie. In artikel 5.7 lid 4 wordt aangegeven welke aspecten het compensatieplan ten minste dient te omvatten. Navolgend is een beschrijving opgenomen van deze aspecten.

## Netto verlies aan ecologische waarden en kenmerken

Op het noordelijke deel van het Poortperceel, ter plaatse van het bouwvlak en de nieuwe ontsluitingsweg, wordt circa 7.750 m<sup>2</sup> houtopstand van naaldbomen gerooid. Het betreft een monocultuur van sparren zonder onderbegroeiing met een relatief lage ecologische waarde (zie ook ecologische onderzoeken in de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing).

Ter plaatse van de bosparking op de zuidelijke helft van het Poortperceel worden de benodigde parkeerstroken uitgespaard in het bos. Hiertoe wordt een houtopstand met een oppervlakte van circa 4.600 m<sup>2</sup> gerooid. Deze houtopstand op de zuidelijke helft van het Poortperceel bestaat uit gemengd bos eveneens vrijwel zonder onderbegroeiing. Een gedeelte van dit zuidelijke deel van het Poortperceel is in de huidige situatie reeds in gebruik als 'overloop'parking ten behoeve van de golfbaan en derhalve vrij van houtopstand. Een deel van de nieuwe benodigde parkeervoorziening is ter plaatse van deze bestaande open ruimte in de houtopstand geprojecteerd. Rondom de uitgespaarde parkeerstroken blijft de houtopstand volledig gehandhaafd. Ook de aanwezige lanen en randbeplanting op het Poortperceel blijven onaangetast. Op deze wijze worden de meeste waardevolle en grotere bomen geïntegreerd binnen het inrichtingsplan van de parkeervoorziening en wordt de schade aan natuurwaarden tot een minimum beperkt. Ter plaatse van de overblijvende houtopstanden blijft de aanduiding EHS van toepassing en wordt een natuurbestemming toegekend.

Ten behoeve van de deelontwikkeling op het Poortperceel zal over een oppervlakte van totaal 13.026 m<sup>2</sup> de aanduiding EHS moeten worden verwijderd.

Hoewel als EHS-gebied aangemerkt kunnen ter plaatse van het perceel Bergvlietse Bossen op basis van het vigerend bestemmingsplan 240 chalets worden gerealiseerd (perceelgrootte 6 ha. met bestemming recreatie waarbinnen de mogelijkheid tot het bouwen van 40 chalets per hectare met een maximum oppervlak van 90 m<sup>2</sup> per chalet). Onderhavig plan voorziet in het terugbrengen van dit aantal naar 80 recreatiewoningen van gemiddeld 90 m<sup>2</sup>. Per saldo impliceert dit een vermindering in bebouwingsdruk van 160 x 90 = 14.400 m<sup>2</sup>. Ten behoeve van het realiseren van deze 80 recreatieverblijven wordt het zuidelijke deel van het perceel verkaveld. Binnen deze kavels is bebouwing alleen toegestaan op ten minste 3 meter uit de perceelsgrens. Uitgangspunt is dat de recreatieverblijven zo veel mogelijk op de bestaande open plekken binnen het bos (ter plaatse van de bestaande standplaatsen voor caravans) worden gesitueerd en dat alleen bomen worden gerooid indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de bebouwing of infrastructuur.

## Wijze van compensatie

Het netto verlies aan houtopstand ter plaatse van het Poortperceel wordt o.a. gecompenseerd door het kwalitatief versterken van de ecologische waarden in de mantel- en zoomvegetatie. In deze 15 tot 20 meter brede strook langs de zuidelijke en oostelijke perceelsgrens zal dunning van de houtopstand plaatsvinden zodat meer licht en lucht het maaiveld kan bereiken. Ook de bosranden rondom Bergvlietse Bossen zullen zoals bovenstaand beschreven 'ecologisch' worden opgewaardeerd door het creëren van een vloeiende overgang van open veld, via zoom en mantel, naar gesloten bos.

Ter compensatie van het verdwijnen van de EHS-aanduiding op (een deel van) het Poortperceel wordt ten oosten van het perceel Bergvlietse Bossen nieuwe EHS gerealiseerd met het natuurdoeltype kruiden- en faunarij grasland. Met het toevoegen van dit natuurdoeltype ontstaat lokaal een grotere diversiteit aan habitattypen. Het kruiden- en faunarij grasland biedt tevens geschikt foerageergebied voor soorten die beschutting zoeken in het bos of de bosrand, maar die voor hun voedsel afhankelijk zijn van meer open gebied. Binnen het grasland worden tevens een aantal poelen aangelegd welke fungeren als extra stepping-stone voor migratie van waterafhankelijke soorten parallel aan het Markkanaal.

## Ruimtelijke begrenzing van compensatie

De ruimtelijke begrenzing van de compensatie is weergegeven op de kaart met betrekking tot de wijzigingen in de EHS welke is opgenomen in deze gebiedsvisie.

## Kwaliteit en kwantiteit van de compensatie

Volgens artikel Vr2014 art. 5.6.2 wordt de omvang van de compensatie bepaald door de omvang van het vernietigde areaal, waarbij een toeslag wordt berekend in oppervlakte afhankelijk van het type areaal dat wordt vernietigd. Tijdens ambtelijk overleg met de provincie Noord-Brabant d.d. 11-11-2014 is bepaald dat voor onderhavige ontwikkeling mag worden uitgegaan van de categorie 'tussen 5 en 25 jaar te ontwikkelen natuur' zoals bedoeld in artikel 5.6.2 sub b. Voor deze categorie geldt een toeslag aan compensatie van 1/3 in oppervlak.

Ter plaatse van het Poortperceel zal over een oppervlakte van 13.026 m<sup>2</sup> de aanduiding EHS moeten worden verwijderd. Aan de noord- en oostzijde van het perceel Bergvlietse Bossen wordt ter compensatie 17.664 m<sup>2</sup> nieuwe EHS toegevoegd. Het nieuw aan EHS toe te voegen terrein is 1,36 maal groter dan het terreindeel waar de EHS aanduiding verdwijnt. Voldaan wordt aan de eis voor toeslag aan compensatie van 1/3 in oppervlak.

De kwaliteit van de compensatie bestaat uit:

- het ecologisch opwaarderen van de bosranden;
- het vervallen van de productiefunctie van de houtopstanden;
- een nieuwe vorm van beheer gericht op ontwikkeling van natuurwaarden (wijzigen van de huidige recreatiebestemming in een natuurbestemming op het noordelijke deel van perceel Bergvlietse Bossen);
- het realiseren van een robuustere verbindingszone tussen de bossen van Landgoed Bergvliet en de Vrachels heide.
- Het verhogen van de biodiversiteit door introductie van een nieuw habitatype (kruiden- en faunarij grasland in combinatie met poelen);
- Het realiseren van een nieuwe steppingstone (poelen) in de migratieroute van watergerelateerde soorten parallel aan het Markkanaal.

## Termijn van uitvoering

Aantasting van leefgebied van bedreigde soorten zal niet plaatsvinden eerder dan dat de hiertoe te nemen compenserende maatregelen zijn afgerond. Deze maatregelen zijn op hoofdlijnen reeds opgenomen in het 'ecologisch werkprotocol vogels' welke is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Dit werkprotocol zal – indien nodig - op basis van het definitieve inrichtingsplan en uitvoeringsplan worden aangescherpt.

Zodra het definitieve inrichtingsplan gereed is zal ten behoeve van de aangetroffen vleermuizen en vleermuisverblijfplaatsen een nieuwe effectbeoordeling moeten plaatsvinden waarbij de mitigerende maatregelen zoals genoemd in bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing (aanvullend onderzoek vleermuizen en eekhoorn) verder in detail moeten worden uitgewerkt. Werkzaamheden welke mogelijk leiden tot aantasting van leefgebied voor vleermuizen worden niet uitgevoerd alvorens de mitigerende maatregelen hiertoe zijn getroffen.

De overige compensatiemaatregelen vinden plaats parallel aan de uitvoering van de deelplannen conform de daartoe geldende termijnen zoals genoemd onder de toelichting bij art. 5.7.9 lid c.



COMPENSATIEPLAN - VERVOLG

Mitigerende en compenserende maatregelen

Er zijn mitigerende maatregelen nodig om de functionaliteit en de gunstige staat van instandhouding te waarborgen en om aan de zorgplicht te voldoen voor:

- Beide zomerverblijfplaatsen en vliegroute van watervleermuis. De aangetroffen functionaliteit blijft daardoor gewaarborgd. Verstoring treedt niet op. De maatregelen zijn gericht op het voorkomen van verstoring door geluid, licht en optische verstoring gedurende de voorgenomen werkzaamheden en nieuwe situatie.
- De vliegroute van gewone dwergvleermuis. De Bergvlietse Bossen vormen in zijn geheel essentieel onderdeel van een aangetroffen vliegroute.

Globale voorbeelden van maatregelen zijn:

- Plangebied zodanig inrichten dat de functionaliteit voor watervleermuis te allen tijde gehandhaafd blijft.
- De bouwplaatsen en overige werkplekken zodanig inpassen dat de duisternis rondom de verblijfplaats en ter plaatse van de vliegroute gehandhaafd blijft.
- De parkeerplaatsen en overige inrichting zodanig inpassen dat de duisternis rondom de verblijfplaats en ter plaatse van de vliegroute gehandhaafd blijft.
- Instellen cyclisch bosbeheer, gericht op toename van het aantal oudere bomen (en dus holten in bomen).
- Aanbieden van tenminste 10 nieuwe zomerverblijfplaatsen (voor aantallen tot 10 dieren) binnen het Poortperceel en ter plaatse van de laan tussen het Poortperceel en de Bergvlietse Bossen.
- Werken buiten kwetsbare perioden.
- Uitvoeren van werkzaamheden gefaseerd in tijd.
- Monitoring van de genomen maatregelen op hun functioneren.

In het plangebied:

- Is een voortplantingsplaats en functioneel leefgebied aangetroffen van buizerd. Er kan niet worden uitgesloten dat de voortplantingsplaats van buizerd door de activiteiten wordt verstoord waardoor het nest permanent wordt verlaten. Voor de verstoring op buizerd dient een ontheffing te worden aangevraagd indien er geen voldoende gelegenheid is voor de soort om zelfstandig een vervangend nest te vinden in de omgeving. Door het uitvoeren van een omgevingscheck kan worden bepaald of er voldoende alternatieven aanwezig zijn. De ecologisch deskundige zal dan vaststellen of er voldoende gelegenheid is voor de soort om zelfstandig een vervangend nest te vinden in de omgeving. Indien dit niet het geval is dan dient, voor zover mogelijk, een alternatief nest worden aangeboden. Indien voldoende alternatieven voorafgaand aan de activiteiten afwezig zijn dient een ontheffing of Verklaring van geen bedenking te worden aangevraagd. Dit is nodig omdat de functionaliteit van de voortplantingsplaats van de buizerd niet kan worden gegarandeerd.
- Is functioneel leefgebied aangetroffen van sperwer. Het functioneel leefgebied (foerageergebied) voor sperwer zal door de kap van (lagere) beplanting en de realisatie van woningen veranderen, maar naar verwachting niet verslechteren. Een ontheffingsaanvraag voor sperwer is niet nodig.
- Zijn acht vogelsoorten aangetroffen waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Er zijn geen omstandigheden die jaarronde bescherming van deze categorie 5-nesten rechtvaardigen. De activiteiten kunnen wel schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen van deze vogelsoorten. Het is mogelijk mitigerende maatregelen voor de voortplantingsplaatsen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden.
- Zijn zestien vogelsoorten aangetroffen waarvan de nesten alleen beschermd zijn zodra in gebruik. De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen van algemene vogels.

Het is mogelijk mitigerende maatregelen voor de voortplantingsplaatsen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden. De mitigerende maatregelen zijn:

- Struweel en ruigte buiten het broedseizoen (15 augustus – 15 maart) verwijderen om te voorkomen dat deze soorten zich in het plangebied vestigen tijdens het broedseizoen.

- Door buiten het broedseizoen in het plangebied te werken.
- Werken tijdens het broedseizoen is mogelijk zolang er geen schadelijke effecten op een broedgeval optreden.

Mitigerende maatregelen dienen nader afgestemd te worden op de concrete bouwplannen en te hanteren realisatiewijze. Omdat het planproces zich nog in de bestemmingplanfase bevindt zijn concrete bouwplannen echter nog niet voor handen en kunnen de toe te passen mitigerende maatregelen ook nog niet concreet worden gemaakt. Een concreet plan met mitigerende maatregelen zal derhalve in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning worden opgesteld.

Regulier beheer en ontwikkelingsbeheer

Ter plaatse van het bestaande gemengde bos op het noordelijke deel van de Bergvlietse Bossen (natuurbeheertype N 16.01 'droog bos met productie') wordt de huidige recreatieve bestemming omgezet naar een natuurbestemming. De huidige productiefunctie van het bos komt eveneens te vervallen en het terrein zal worden beheerd conform het natuurdoeltype N15.02 'Dennen, eiken en beukenbos'. Het beheer bestaat uit het mogelijk maken van natuurlijke verjonging binnen het bos door middel van kap en dunning. Hiertoe dient periodiek (gemiddeld eens per 5 jaar) een open plek in het bos gecreëerd te worden. Deze open plek dient minimaal een diameter van twee maal de boomhoogte te hebben om voldoende licht toe te laten voor aanwas van lichtminnende soorten. Op de open plekken worden inheemse heestersoorten aangeplant zoals meidoorn, sleedoorn, wegendoorn, hondsroos, vlier en lijsterbes. Braam is op de meeste plaatsen reeds aanwezig. Snoeihout (dood hout) dient zo veel mogelijk binnen het bosgebied achter te blijven. Binnen het bos zal een hoge soortenrijkdom en heterogeniteit worden nagestreefd door middel van dunning. De markante bomen worden vrijgesteld zodat deze goed uit kunnen groeien. Exoten als Amerikaanse vogelkers zullen uit het bos worden verwijderd door middel van uittrekken of door het insmeren van stobben. Ter plaatse van de bosranden zal over een breedte van ca. 10 meter dunning van de hoge bomen plaatsvinden waarbij de kroonprojectie tot ca. 60% wordt teruggebracht. Waar nodig worden in de bosrand inheemse struikvormers aangeplant om de bosrandstructuur te versterken.

Aan de noord- en oostzijde van het perceel Bergvlietse Bossen zal nieuw natuurterrein worden aangelegd. Ter plaatse van deze terreindelen hebben in het verleden zandafgravingen plaatsgevonden waardoor het maaiveld een aantal meter lager ligt dan dat van de aangrenzende bossen. Vanwege deze lagere ligging en het bodemtype (laarpodzolgronden) lenen deze terreindelen zich het best voor de ontwikkeling van het natuurdoeltype 'kruiden- en faunarijk grasland' (N12.02). Ten behoeve van het verbeteren van de migratiemogelijkheden van water- en moerasminnende soorten (parallel aan het Markkanaal) worden binnen dit gebied ook een aantal poelen aangelegd (L01.01). Het surplus aan hemelwater vanaf het perceel Bergvlietse bossen – dat tijdens extreme neerslagintensiteiten niet lokaal op de hogere terreindelen kan infiltreren – wordt middels een systeem van greppels/riolering richting deze lager gelegen terreindelen geleid. Met behulp van binnen het terrein aan te brengen (micro)reliëf wordt het hemelwater in de lager gelegen terreindelen vastgehouden zodat geen sprake is van afstroming naar het oppervlaktewatersysteem. Na het aanbrengen van het reliëf wordt het terrein ingezaaid met een specifiek op de lokale omstandigheden afgestemd kruidenmengsel. Het natuurbeheer van deze lager gelegen terreindelen is gericht op het open houden van het gebied en bosvorming te voorkomen. Dit gebeurd door middel van extensieve begrazing, zo nodig ondersteund met incidenteel maaien. Maaien gebeurt in principe één maal per jaar, na de bloei van de kruiden. Het maaisel wordt pas na enige tijd afgevoerd zodat de planten hun zaden kunnen laten vallen. Door het afvoeren van het maaisel vindt verschraling van het terrein plaats zodat ook de (vaak zeldzamere) soorten van voedselarme milieus tot ontwikkeling kunnen komen.



## SAMENVATTING

Deze gebiedsvisie geeft inzicht in de ruimtelijk-functionele opbouw van de omgeving, de aanwezige natuurwaarden en de wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling zich hiertoe verhoudt.

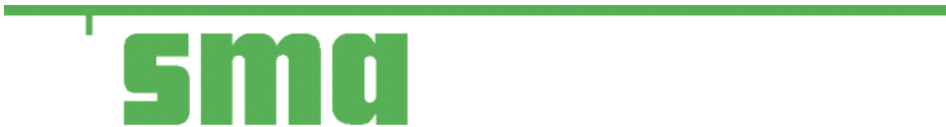
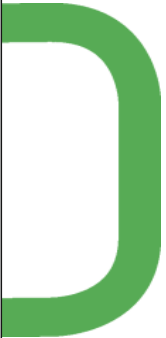
Het plangebied van Landgoed Bergvliet is gelegen binnen het gebied waarop de Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout-Breda betrekking heeft. De verbinding tussen de bosgebieden van de Vrachelse heide en Dorst vormt de ruggengraat van de ecologische samenhang binnen het landschapspark. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan een robuustere verbinding van deze ecologische structuur. De nieuw aan te leggen poelen vormen nieuwe 'steppingstones' in de verbindingszone voor natte natuur parallel aan het Markkanaal. Door het toekennen van een natuurbestemming ter plaatse van het noordelijke deel van het perceel Bergvlietse Bossen worden de hier in het bos aanwezige stuifduinen - welke een hoge ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen - planologisch beschermd. Conform de uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding wordt het hemelwater zo veel mogelijk op de hogere terreindelen geïnfiltreerd en vastgehouden op de lagere terreindelen. Het plangebied zelf maakt geen deel uit van gebieden welke primair zijn aangewezen voor landbouw en de ontwikkeling leidt niet tot versnippering of beperking in de agrarische bedrijfsvoering ter plaats van het aangrenzende landbouwareaal. Conform de uitgangspunten ten aanzien van cultuurhistorie bouwt het plan voort op de aanwezige karakteristieke landschapselementen en wordt de leesbaarheid van de cultuurhistorie ruimtelijk versterkt. Het plan geeft gehoor aan de uitgangspunten voor recreatie binnen het landschap; geen kwantitatieve uitbreiding, wel kwaliteitsverbetering van het recreatief product. Landgoed Bergvliet is direct gelegen aan de landschapsparkroute en kan derhalve goed functioneren als nieuw entreepunt of poort van het landschapspark.

Een groot deel van het plangebied is aangemerkt als EHS met natuurbeheertype 'droog bos met productie'. Een deel van de EHS-aanduiding ter plaatse van het Poortperceel moet worden verwijderd. Ter compensatie wordt hiertoe ander terrein aan de EHS toegevoegd. De toe te voegen EHS-terreinen verbinden de Bergvlietse Bossen via een aantal bestaande EHS-'snippers' met het bosgebied van de Vrachelse heide. Hiermee wordt de lokale ecologische structuur versterkt.

Nieuwe bebouwing en infrastructuur is zo veel mogelijk geprojecteerd op bestaande open plekken in de begroeiing of ter plaatse van ecologisch gezien relatief weinig waardevolle terreindelen (productiebos sparren). De bestaande eikenlanen en grotere en waardevolle bomen worden in het inrichtingsplan geïntegreerd. Het inrichtingsplan is mede gebaseerd op de historische structuren van het oorspronkelijke Landgoed Bergvliet en is afgestemd op de aanwezige natuurlijke, cultuurhistorisch en ruimtelijke kwaliteiten.

Voldaan wordt aan alle vereisten ten aanzien van herbegrenzing van de EHS op basis van de saldobenadering uit de Verordening ruimte. Het hiertoe benodigde compensatieplan is opgenomen in onderhavige gebiedsvisie.





**sma**

MILIEU EN RUIMTE

## Contactgegevens

SMA Zeeland B.V.  
Heinkenszandseweg 22  
4453 VG 's-Heerenhoek  
Postbus 25, 4453 ZG 's-Heerenhoek  
Telefoon +31 113 352 222  
Fax +31 113 352 013  
E-mail [info@smazeelandbv.nl](mailto:info@smazeelandbv.nl)