

PARTIËLE HERZIENING BUITENGEBIED 1998 LANDGOED DE VIJVERHOEVE

GEMEENTE WOENSDRECHT



Gemeente Woensdrecht

Partiële herziening Buitengebied 1998 landgoed De Vijverhoeve

- Toelichting
bijlagen
- Regels
- Verbeelding schaal 1 : 5.000

projectgegevens:
TOE03-WOE00014-01a
REG03-WOE00014-01a
TEK03-WOE00014-01a

Identificatienummer:
NL.IMRO.0873.BUITxBP046xHERZx05-VG01

Vastgesteld, 10 november 2011

INHOUDSOPGAVE

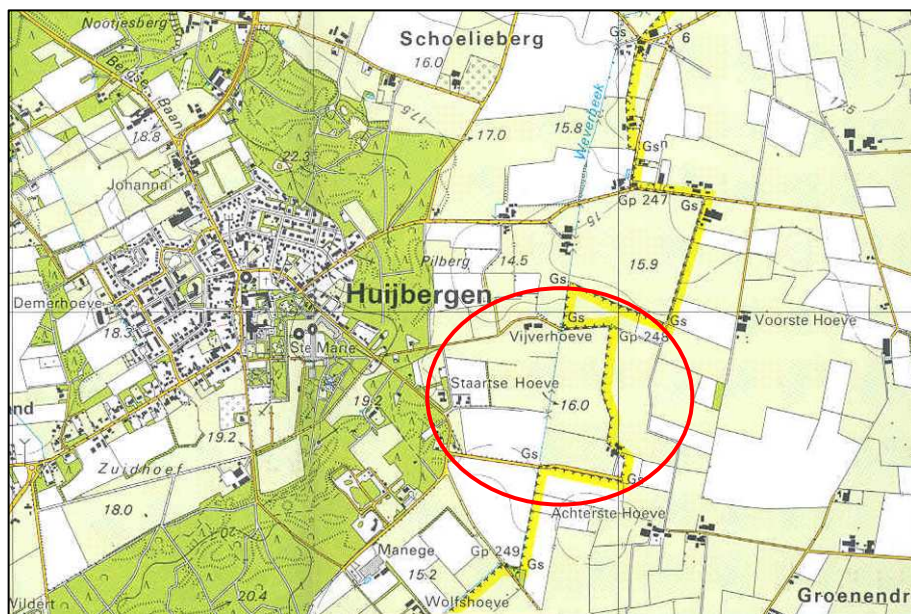
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Opbouw van dit bestemmingsplan	1
2	GEBIEDSINVENTARISATIE	3
2.1	Gebiedsbeschrijving	3
2.2	Projectprofiel	3
3	BELEIDSASPECTEN	11
3.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening ruimte	11
3.2	Overig provinciaal beleid	17
3.3	Toeristisch-Recreatief Beleid en Actieplan	18
3.4	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	19
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
4.1	Milieu	21
4.2	Water	34
4.3	Flora en fauna	39
4.4	Beeldkwaliteit	39
4.5	Cultuurhistorie/archeologie	40
4.6	Recreatie	44
4.7	Mobiliteit/infrastructuur	44
5	JURIDISCHE TOELICHTING	47
6	FINANCIËLE HAALBAARHEID	49
7	PROCEDURE	51

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ontwerp-/beheers- en inrichtingsplan, september 2011
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan landgoed De Vijverhoeve, 8 april 2009
- Bijlage 3: Quickscan flora en fauna, 2 augustus 2007 & 20 september 2011
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek, 6 september 2009
- Bijlage 5: Nota inspraak en vooroverleg, 22 april 2011
- Bijlage 6: Risicoanalyse planschade, januari 2009
- Bijlage 7: Nota zienswijzen, 20 september 2011



Ligging plangebied luchtfoto (Google maps 2009)



Ligging plangebied topografie

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het adres Vijverstraat 6 te Huijbergen (gemeente Woensdrecht) is een oude boerderij aanwezig met een bakhuis, een schuur en een waterput. De boerderij heeft vroeger altijd dienst gedaan als bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Dit agrarische bedrijf is inmiddels opgeheven. De boerderij en de waterput zijn aangewezen als rijksmonument. De bijbehorende landerijen strekken zich met name ten zuiden en ten westen van Vijverstraat 6 uit. In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van ruim 16 ha. De aanwezige bebouwing is al lange tijd niet meer in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf, maar is in gebruik als woning met bijgebouwen.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is hier sprake van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. De initiatiefnemers, de heer en mevrouw Schoenmakers-Van Overdijk willen een nieuw landgoed realiseren met daarbinnen verschillende functies. Zij gaan geen agrarische activiteiten doorzetten/ontplooien en willen de boerderijwoning gebruiken als burgerwoning, inclusief een aantal nevenactiviteiten (workshopruimte, conferentieruimte en adviesbureau). Daarnaast wil de initiatiefnemer een drietal woningen oprichten op het landgoed in het kader van het beleid met betrekking tot landgoederen.

Voor de realisatie van het landgoed is voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied nodig.

1.2 Ligging plangebied

Vijverstraat 6 en bijbehorende landerijen te Huijbergen liggen in de gemeente Woensdrecht. De locatie ligt ter hoogte van en ten oosten van de kern Huijbergen tegen de grens Nederland–België. Zie bijgaand kaartbeeld.

1.3 Opbouw van dit bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend en toekomstig beleid, voor zover relevant. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. Hoofdstuk 5 bevat de financiële haalbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat het juridische toelichting. Hoofdstuk 7 bevat de procedure.

2 GEBIEDSINVENTARISATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

Ten westen van het plangebied ligt op een zeer reliëfrijke gordel van zandduinen een bos dat de kern Huijbergen afschermt van de omgeving en daarmee ook van het plangebied. Het agrarisch gebied strekt zich uit ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied. De Weverbeek loopt van noord naar zuid door het plangebied. Tegen de bosrand ten westen van het plangebied ligt onder andere een monumentale (woon) boerderij en een woning. Ook ligt op de grens van het plangebied, grenzend aan de zuidoosthoek, een boerderij/agrarisch bedrijf met paarden.

2.2 Projectprofiel

Ontstaansgeschiedenis

De Vijverhoeve maakt deel uit van de kloostergemeenschap Huijbergen, waar de monniken, Wilhelmiëten genaamd, in 1277 een klooster stichtten en de woeste grond in cultuur brachten. Tot ongeveer 1850 beheerste het klooster van Wilhelmiëten het leven in Huijbergen. De kerk was er niet alleen religieus dominant, maar had ook wereldlijke macht als eigenaar van de grond. Het klooster kon voor straf dwangarbeid opleggen. Daar was de Schoelieberg voor, als straf moest de dorpschoolje het land op de Schoelieberg ontginnen.

Rondom het klooster ontstond het dorp Huijbergen met verschillende abdijhoeves. Deze abdijhoeves, 13 in totaal, werden gepacht door boeren. De paarden en het vee die nodig waren voor werkzaamheden op het land waren meestal in gemeenschappelijk bezit van de abdij. De Vijverhoeve is een typische abdijhoeve. Uit de archieven van het klooster blijkt dat deze abdijhoeve al sinds 1430 moet hebben bestaan. Daarmee is Vijverhoeve ouder dan de grens tussen Nederland en België, die in 1830 vastgesteld is. Voor 1830 zijn diverse grensgeschillen geweest tussen de abdij van Tongerlo en het klooster van de Wilhelmiëten. Dit heeft ervoor gezorgd dat de grens in deze regio een grillig verloop kent.

Het landschap rondom landgoed De Vijverhoeve is al in de negentiende eeuw ingrijpend gewijzigd door bebossing en ontginning van de heidevelden. De laatste decennia is er nauwelijks meer sprake van ontginning van de heide, maar groeit de heide wel dicht door het wegvallen van het traditionele beheer. In het kader van ruilverkaveling en landinrichting is veel van de lijnvormige opgaande begroeiing (houtwallen, singels en heggen) verdwenen. Op het landgoed zelf ligt nog wel een aantal van deze oude houtwallen en bomenrijen.

De Vijverhoeve is een zogenaamde 'wandelande boerderij'. Op de kaarten van 1764 en 1900 is de verschuiving van de boerderij te zien. In 1764 lag de boerderij meer richting het westen. In de loop der eeuwen is de boerderij ongeveer 150 m verschoven. Steeds als er een stuk instortte door brand of vernieling, werd er direct naast de oude locatie een nieuw stuk aangebouwd, zoveel mogelijk met de oude materialen. De Vijverhoeve dankt haar naam aan een oude leemput die in de Tachtigjarige Oorlog is ontstaan ten behoeve van de baksteenindustrie. Deze leemput is in 1939 gedempt.



Huidige situatie/bebouwing



Omgeving/landerijen rond Vijverhoeve 6



Luchtfoto huidige locatie Vijverhoeve 6

Huidige situatie

Het plangebied is gesitueerd aan de voet van de Brabantse Wal en sluit aan de westzijde aan op het bosgebied Pilberg. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Belgische grens. Het plangebied wordt doorsneden door de Weverbeek, die aangeduid is als ecologische verbindingszone. Het plangebied en omgeving hebben grote cultuurhistorische waarden door de belangwekkende boerderijen en de verkavelingstructuur.

De totale grondoppervlakte bij boerderij de Vijverhoeve (aangemerkt als Rijksmonument in 2001) beslaat ruim 16 ha. De boerderij heeft een inhoud van circa 1.200 m³. Naast de boerderij bevindt zich een bakhuis met een inhoud van circa 250 m³. Verder bevindt zich op het erf een (niet-monumentale) schuur met een inhoud van circa 2.000 m³. Het gehele complex bevindt zich op een bouwvlak met een oppervlak van 5.700 m².

De boerderij is in gebruik voor wonen, waarbij 70 m² in gebruik is voor een adviesbureau. Het bakhuis wordt gebruikt voor kleinschalige workshops voor maximaal 15 personen. De schuur wordt momenteel niet gebruikt.

Bijgaande plattegronden en foto's geven een indruk van de huidige situatie. In de huidige situatie is niet de hele boerderij in gebruik als woning.

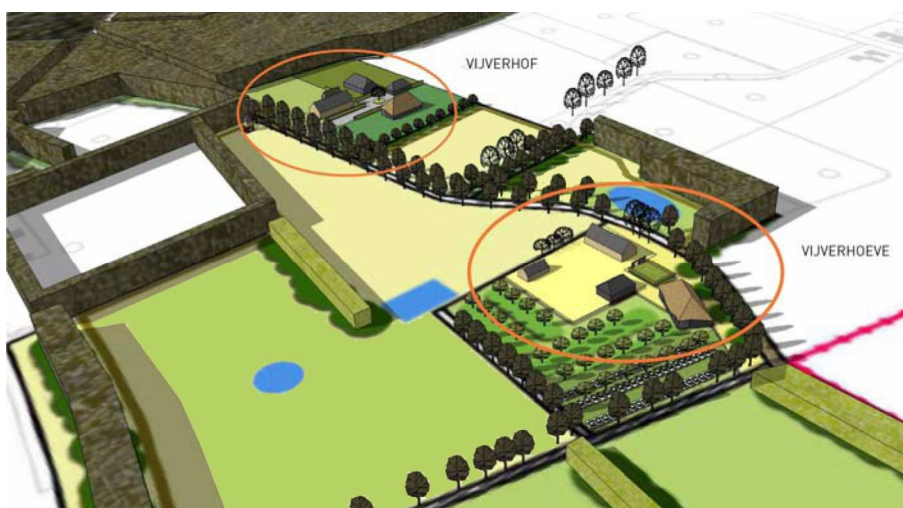
Toekomstige situatie

Bij de opzet van het landgoed is gekozen voor twee bebouwingsclusters, die gelegen zijn aan de Vijverstraat. Dit is weergegeven in het schetsontwerp. Een van de clusters is het bestaande erf aan de Vijverstraat 6. Het tweede cluster is direct tegen de bosrand gepositioneerd en bevat drie uitgeefbare kavels. De in de hiernavolgende tekst opgenomen maten zijn maximummaten.

Vijverhoeve

Het eerste cluster is het bestaande erf aan de Vijverstraat 6. Op dit erf wordt bestaand bebouwing gesloopt en herbouwt. Omdat dit ook in de nieuwe situatie geclusterd wordt gerealiseerd is nog steeds sprake van een compact erf. De nieuw te bouwen bebouwing op dit erf wordt zorgvuldig ingepast en sluit qua uitstraling aan bij de karakteristieke bebouwing in dit gebied. Het uitzicht vanaf de Vijverstraat zal beeldkwaliteit en qua (bouw)massa van het erf niet dusdanig veranderen. De boerderij is in gebruik als woning. De eigenaar heeft 70 m² in gebruik voor een adviesbureau (bedrijf aan huis). De bestaande schuur (26 m x 20 m, goot- en nokhoogte van 3 m en 7 m) wordt vervangen door een nieuwe Vlaamse schuur. De afmetingen van deze nieuwe schuur bedragen 30 m x 17 m met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 m en 12 m. Verder zal een karschop (kapschuur) worden gebouwd, met de afmetingen 15 m x 7 m, met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 m en 7 m, die qua gebruik ten dienste moet staan van onderhoud van het landgoed.

Het bakhuis wordt gebruikt voor kleinschalige workshops voor maximaal 15 personen. Workshops worden gegeven op basis van trainingsprogramma's. Deze zijn in blokken in het voorjaar en het najaar geconcentreerd gedurende één tot enkele dagen per week. De groepen zijn gemiddeld 4 tot 8 deelnemers groot. Het is ook denkbaar dat er bijeenkomsten plaatsvinden op afroep, dus niet vooraf inplanbaar. Ten aanzien van de workshops is een maximum van 15 personen toegestaan. De schuur zal voor maximaal 75% van de oppervlakte gebruikt worden als conferentieruimte voor maximaal 40 personen (zonder overnachting). De beide nevenactiviteiten dienen als economische kostendrager voor aanleg, beheer en onderhoud van het landgoed. Het aantal congressen blijft beperkt tot maximaal 12 per jaar.



Impressie inrichting landgoed De Vijverhoeve

Vijverhof

Het tweede cluster (Vijverhof) bevat open kavels, waar drie woningen gerealiseerd worden. Het tweede cluster is direct tegen de bosrand gepositioneerd en bevat drie uitgeefbare kavels. Op elke kavel zal een woongebouw komen. De bebouwing wordt opgericht op korte afstand vanaf de bosrand. De woongebouwen zullen een afmeting krijgen van 24 m x 12 m, met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 m en 10 m. De bijgebouwen zullen een afmeting krijgen van 12 m x 6 m, met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 m en 6 m. Per perceel mag de gezamenlijke inhoud van hoofd- en aanbouwen maximaal 1.500 m³ bedragen. Er mag maximaal 100 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn.

Rondom de woning worden tuinen gerealiseerd. De groene inrichting van de tuinen van de nieuwe woningen geschiedt door de vereniging van eigenaren, onder voorzitterschap van de initiatiefnemer. Dit in nauw overleg met de ontwerper van het natuurgebied: Brabants Landschap. Uitgangspunt is de historische groene inrichting medio 1905.

Landschappelijke inrichting

In het plan is sprake van het herstellen van de oude structuren. Bij de (her)inrichting van het plangebied zal het behoud en het herstel van cultuurhistorische waarden als uitgangspunt worden genomen, waarbij het landschap rond 1900 als referentiekader zal dienen. Belangrijke onderdelen van het ontwerpplan zijn :

- herstel van de beplantingsstructuur op de Belgisch-Nederlandse grens;
- herstel van de kenmerkende structuur met houtsingels loodrecht op de Weverbeek;
- de aanleg van een hoogstamfruitboomgaard met oude fruitrassen;
- het herstel van een oude brandput;
- accentueren lijnvormige structuur Weverbeek (oude turfvaart).

In totaal zal er 11,3 ha landbouwgrond worden omgevormd in natuur- en landschapselementen. Het plan voorziet in de aanplant van 1,25 ha loofbos, 1,07 ha houtsingel, variërend in breedte van 2 tot 15 m, en de aanplant van structuurbepalende bomenrijen, met een totale lengte van 565 m. Bij de boerderij van de Vijverhoeve zal een hoogstamboomgaard met oude fruitrassen worden aangelegd. Een deel van de boomgaard wordt gebruikt voor parkeren (op graskeien). Verder zal in het plangebied een oude brandput hersteld worden en drie nieuwe poelen aangelegd worden. De nieuwe poelen hebben een doorsnee van 25 m, flauwe taluds en een diepte van maximaal 2 m. Hiernaast zal er 8,5 ha landbouwgrond ontwikkeld worden tot onbemest en structuurrijk bloemrijk grasland.

De gronden ten noorden van de Vijverstraat worden, gezien vanuit de kern Huijbergen, als volgt ingericht:

Het eerste deel is het gedeelte met de drie nieuwe woningen. Rondom de nieuwe woningen worden tuinen aangelegd.

Ten oosten van de woningen met tuinen zullen de gronden tot aan de schuuiropstand ingericht worden als landbouwgrond. Het doel hiervan is een agrarische buffer te creëren, zodanig dat het de bedrijfsvoering van de aanliggende agrariërs niet nadelig beïnvloedt.

Het laatste deel vanaf de schuuiropstand via het waterbassin tot en met de bedrijfswoning zal worden ingericht als natuurgebied.



Impressie cluster Vijverhoeve



Impressie cluster Vijverhof

Ten aanzien van het beheer van de aangrenzende gronden zijn afspraken gemaakt om distelgroei tegen te gaan.

In de beheerovereenkomst voor het landgoed is opgenomen dat de initiatiefnemer verplicht is de in het beheerplan aangewezen gedeelten van het te ontwikkelen landgoed van zonsopgang tot zonsondergang open te stellen voor het publiek en daartoe begaanbare paden aan te leggen. Hiertoe zal een 1.000 m wandelpad worden aangelegd. Voor de toegang zal geen vergoeding worden gevraagd. Indien de exploitatie niet sluitend blijkt te zijn kunnen de eigenaar en de gemeente in gezamenlijk overleg besluiten tot het vragen van een vergoeding. De eigenaar kan aan de openstelling voorwaarden verbinden waaraan de bezoekers zich dienen te houden. De voorwaarden mogen slechts strekken tot veiligstelling van een duurzaam gebruik en - bestaan van het landgoed. De voorwaarden dienen, voor zover zij afwijken van de gebruikelijke voorwaarden voor het betreden van natuurgebieden, vooraf ter goedkeuring te worden gelegd aan de gemeente.

Door de nieuwe inrichting van het terrein (herstel kleinschalig cultuurlandschap) en de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing en het erf, mede in relatie tot het oorspronkelijke kleinschalige cultuurlandschap, is er sprake van een verbetering van de kwaliteit van het landschap.

De ecologische verbindingzone langs de Weversbeek is begrensd, conform het 'Inrichtingsvisie EVZ Woensdrecht' (DLG, 2009). In deze visie is de Weversbeek aangewezen als EVZ. De inrichtingsvisie is akkoord bevonden door de provincie.

Voor een nadere, specifieke beschrijving van de toekomstige inrichting op het landgoed verwijzen wij naar ontwerp-/inrichtings- en beheerplan van 17 september 2009 en het beeldkwaliteitplan van 8 april 2009, dat voor deze ontwikkeling is opgesteld. Beide stukken zijn als bijlage 1 en 2 bij het plan opgenomen. Hierin wordt onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) en de tuinen van de nieuwe woningen, de nieuwe karakteristieke bebouwing op beide erven er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden en beeldkwaliteit van het plangebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstellingen voor de EHS.

Door het behoud van zichtlijnen naar de Hollandseweg vanaf de Vijverstraat voor en na de nieuwe bebouwing, de nieuwe inrichting van het terrein (herstel kleinschalig cultuurlandschap) en de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing en het erf, mede in relatie tot het oorspronkelijke kleinschalige cultuurlandschap, is er sprake van een verbetering van de kwaliteit van het landschap en het aspect cultuurhistorie.



Referentiebeelden streefbeeld landschappelijke inrichting landgoed

3 BELEIDSASPECTEN

3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening ruimte

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangeduid als 'groenblauwe structuur – groenblauwe mantel'.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water, die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

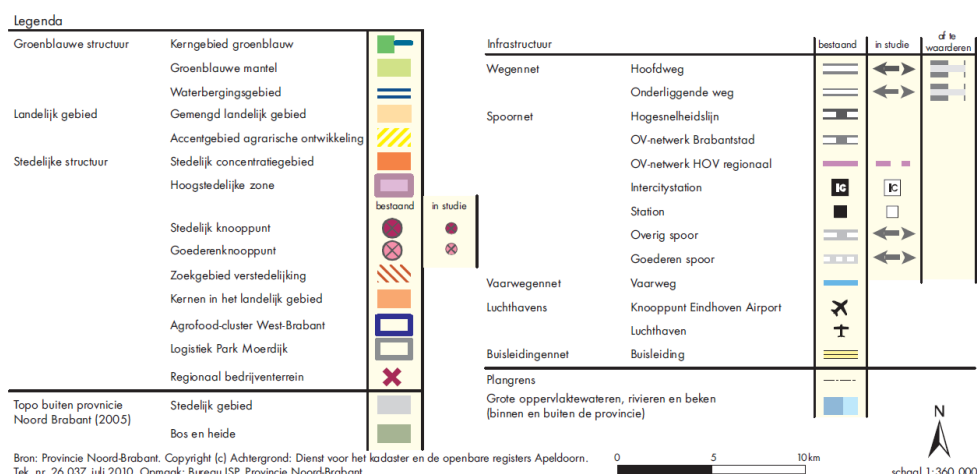
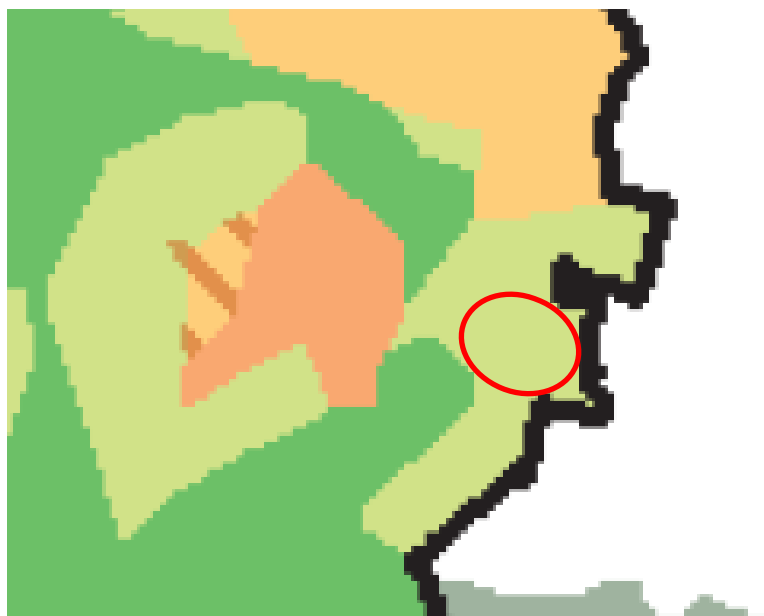
Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Waar mogelijk zet de provincie in op herstel van de kwelstromen.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied.

Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de afweging van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn hieraan strijdig.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft een positief effect op de bestaande natuur- en landschapswaarden, onder meer door de nieuw aan te leggen natuurbruggen en nieuwe natuur.



Uitsnede Structurenkaart SVRO en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2011a).

Gebiedspaspoort

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied ligt in Brabantse Wal, op een zogenaamd 'oud bos'. De Brabantse Wal was lang een hoge zandrug te midden van veenmoerassen. Ten westen en ten noorden van de wal lagen de veenmoerassen. Door afgraving en oxidatie/inklinking zijn de veenmoerassen verdwenen en zijn later de huidige zeekleigronden afgezet.

Kenmerkend voor de Brabantse Wal is de grote verscheidenheid aan bossen die al vanaf begin 1500 werden aangelegd: parkbos behorende bij landgoederen, productiebos (eiken en naaldhout) behorende bij landgoederen, doorgeschoten hakhoutcomplexen en dennenbossen om de verstuiving te fixeren.

De grote verscheidenheid aan bossen heeft geleid tot een kleinschalig besloten landschap van steden, dorpen, landbouwgronden, landgoederen, plantages met loof- en naaldhout, vennen, woeste gronden met heidevelden en verstuivingen.

De ambitie voor Brabantse Wal is gericht op de ontwikkeling tot een samenhangend natuurgebied. Dit kan, conform het gebiedspaspoort, door de ontsnippering van natuurgebieden, het stimuleren van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, de realisering van natte natuur en de vergroting van recreatieve mogelijkheden. Andere doelstellingen zijn het, in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten van de cultuurhistorische waarden van de Brabantse Wal en het versterken van de ecologische waarden van het landschap.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld. Deze is op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 van de Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving (artikel 2.1).

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is (artikel 2.2).

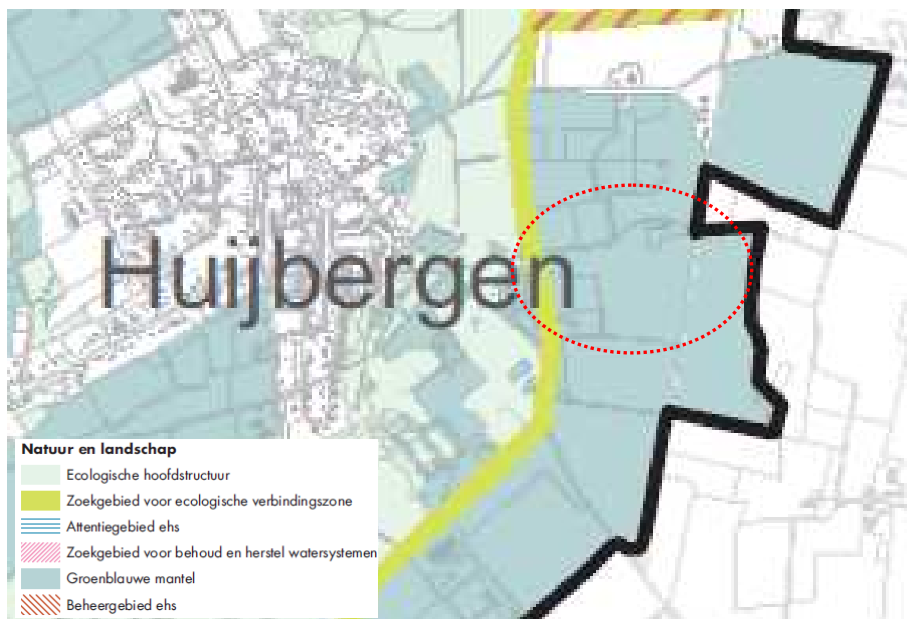
Deze regels voor kwaliteitsverbetering zijn echter niet van toepassing op een bestemmingsplan voor de vestiging van een nieuw landgoed in agrarisch gebied met een omvang van ten minste 10 ha, zoals in voorliggende situatie het geval is (artikel 11.5).

Het plangebied ligt buiten stedelijk gebied (hoofdstukken 3).

De Weverbeek is aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en over een klein deel in het westen van het plangebied ligt een zoekgebied voor een ecologische verbindingszone.

Een bestemmingsplan dat in de ecologische hoofdstructuur ligt strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken (artikel 4.2).

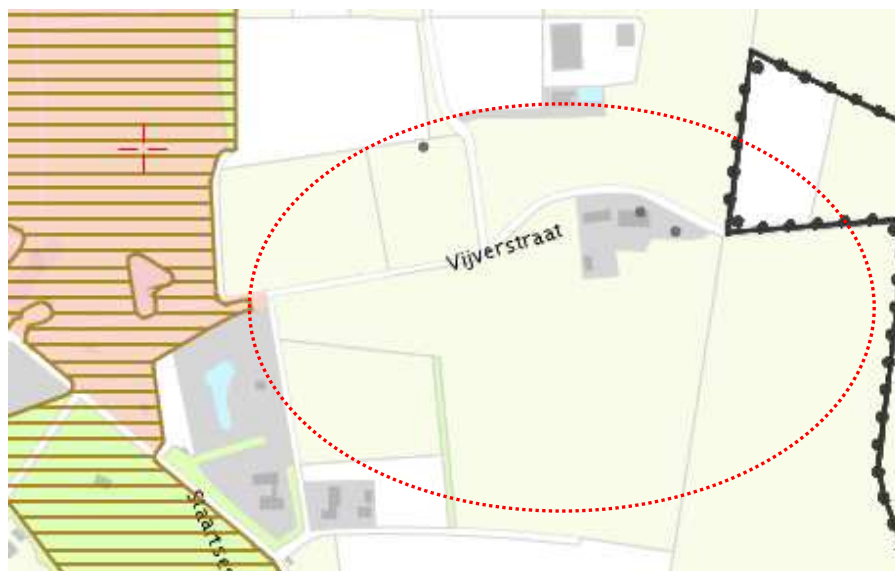
Een bestemmingsplan dat in een zoekgebied voor een ecologische verbindingszone ligt, strekt tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van ten minste 25 m. Dit bestemmingsplan stelt beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing, voor zover zulks nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. Het bestemmingsplan stelt ook regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.



Het westelijke deel van het plangebied ligt binnen een 25-jaarszone kwetsbaar, ten behoeve van de bescherming van het westelijk gelegen waterwin gebied. In de toelichting op een bestemmingsplan dat in een 25-jaarszone kwetsbaar ligt, is een verantwoording opgenomen, waaruit blijkt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven. Op deze zone wordt hierna nader ingegaan.



De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening Ruimte de duinen van de Pilberg aangewezen als aardkundig waardevol gebied (Brabantse Wal, Meersche Duinen). Het plangebied en met name de locatie van de nieuwe woningen liggen echter niet in het aardkundig waardevol gebied. De waarden binnen het gebied dat als aardkundig waardevol is aangewezen worden dus niet aangetast.



Uitsnede verordening ruimte; aardkundige waarden

Het plangebied ligt vrijwel volledig binnen de groenblauwe mantel, maar buiten een Nationaal Landschap, aardkundig of cultuurhistorisch waardevol gebied. Wel grenst het plangebied aan aardkundig waardevol gebied 'Brabantse Wal, Meersche Duinen' en aan cultuurhistorisch vlak 'De bergen bij Huijbergen'. Wat betreft landschap, aardkunde en cultuurhistorie zijn geen aanduidingen opgenomen (artikelen uit de hoofdstukken 6 en 7).

Het plangebied ligt niet in 'agrarisch gebied' (hoofdstuk 8).

Het plangebied ligt grotendeels in 'verwevingsgebied'. De Weverbeek is aangeduid als 'extensiveringsgebied'. Deze zonering heeft geen consequenties voor het initiatief. De ontwikkeling van een landgoed past binnen het beleid dat de provincie voor ogen heeft met verweving- (zowel extensieve als intensieve functies) en extensiveringsgebieden (meer extensieve functies, minder intensieve (agrarische) functies) (hoofdstuk 9).

Het plangebied ligt niet in een gebied voor glastuinbouw of glasboomteelt (artikelen uit hoofdstuk 10).

In artikelen 11.5 zijn regels voor nieuwe landgoederen opgenomen. Hierna komen de relevante voorwaarden één voor één aan bod.

- 1 De beoogde ontwikkeling heeft een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken tot gevolg.

De aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken worden duurzaam verrijkt, zoals in hoofdstuk vier nader onderbouwd is.

- 2 Het bestemmingsplan bevat de nodige voorwaarden om te verzekeren dat de beoogde wooneenheden slechts gerealiseerd kunnen worden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure, waarbij de omvang van de bebouwing past bij de aard en het karakter van het landgoed.

In de regels van het bestemmingsplan zijn de nodige voorwaarden opgenomen om te verzekeren dat de beoogde wooneenheden slechts gerealiseerd kunnen worden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure, waarbij de omvang van de bebouwing past bij de aard en het karakter van het landgoed. Deze regels zijn gebaseerd op de opgestelde beeldkwaliteit- en inrichtingsplannen voor bebouwing en landgoed.

- 3 De bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd.

De nieuwe bebouwing is geconcentreerd aan de noordwestzijde van het plangebied, in een samenhangend ensemble.

- 4 Per wooneenheid is de aanleg van ten minste 5 ha landgoed, waaronder 2,5 ha nieuwe natuur, verzekerd, waarbij deze aanleg niet wordt gefinancierd uit middelen die beschikbaar zijn op grond van een subsidieregeling.

Het ontwerp voldoet aan de genoemde minimaal vereiste oppervlakte maten. De totale omvang van het landgoed bedraagt circa 16 ha, waarvan circa 11,3 ha nieuwe natuur- en landschapselementen. Met de renovatie van de boerderij worden monumentale en cultuurhistorische waarden in het gebied behouden. De in het kader van het landgoed aan te leggen natuurelementen, de hoogstamboomgaard, de poelen en houtsingels versterken het landschapsbeeld en geven invulling aan de doelstellingen voor de Ecologische hoofdstructuur. Er wordt aangesloten op de aanwezige patronen in het landschap, ook wordt een oorspronkelijke brandput weer hersteld. Dit betekent dat de beeldkwaliteit in het gebied en van het monumentale gebouw gehandhaafd of verbeterd wordt.

Aangezien agrarisch hergebruik van de monumentale woning niet tot de mogelijkheid behoort, is een functie als landgoed (inclusief nevenactiviteiten) een goed alternatief dat aansluit bij de omgevingskwaliteiten ter plaatse.

- 5 Er worden de nodige voorzieningen getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn.

Er zijn de nodige voorzieningen getroffen voor extensieve recreatie. In een anterieure overeenkomst is juridisch vastgelegd en in de praktijk zal feitelijk worden verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn. In de beheerovereenkomst is opgenomen dat de eigenaar verplicht is de in het beheerplan aangewezen gedeelten van het te ontwikkelen landgoed van zonsopgang tot zonsondergang open te stellen voor het publiek en daartoe begaanbare paden aan te leggen. Daarnaast is opgenomen dat de eigenaar geen vergoeding voor de toegang zal vragen, ervan uitgaande dat hij in staat wordt gesteld de exploitatie op de locatie van het landgoed te realiseren. Indien de exploitatie niet sluitend blijkt te zijn, kunnen de eigenaar en de gemeente in gezamenlijk overleg besluiten tot het vragen van een vergoeding. De eigenaar kan aan de openstelling voorwaarden verbinden waaraan de bezoekers zich dienen te houden. De voorwaarden mogen slechts strekken tot veiligstelling van een duurzaam gebruik en bestaan van het landgoed. De voorwaarden dienen, voor zover zij afwijken van de gebruikelijke voorwaarden voor het betreden van natuurgebieden, vooraf ter goedkeuring te worden gelegd aan de gemeente.

6 De duurzame instandhouding van het landgoed is verzekerd.
De duurzame instandhouding van het landgoed is verzekerd, doordat de kosten voor aanleg, beheer en onderhoud voor de eerste tien jaar gedekt zijn door de financiële middelen van initiatiefnemer, zoals anterieur overeengekomen met de gemeente.

In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

Conclusie

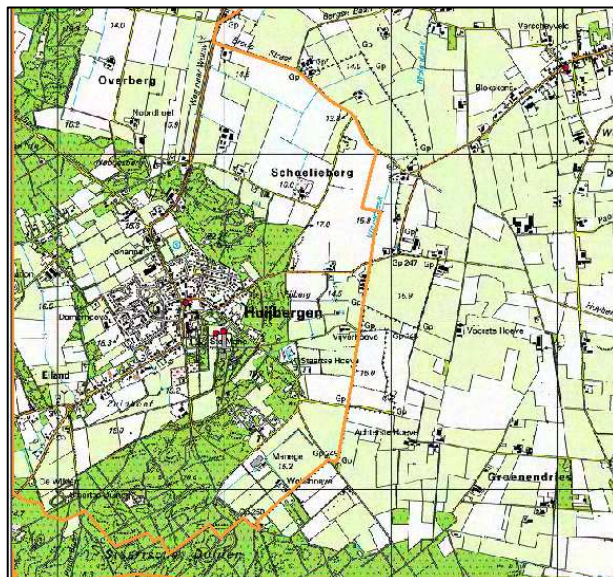
Het initiatief past in het provinciaal beleid, aangezien de aanwezige natuur- en landschapswaarden met de omzetting van een agrarische functie naar een nieuw landgoed verbeterd en versterkt worden en beter te beleven zijn dan in de huidige situatie het geval is.

3.2 Overig provinciaal beleid

Grondwaterwinning

Binnen een beschermingszone kwetsbare grondwaterwinning geldt als algemene beleidslijn dat bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en uitbreiding van bestaande bebouwing, (onder andere) in het buitengebied, de risico's voor de kwaliteit van het grondwater zo klein mogelijk dienen te blijven en dat er indien nodig aanvullende, beschermende maatregelen worden getroffen, die redelijkerwijs nodig zijn om grondwatervervuiling te voorkomen. Een en ander moet blijken uit een watertoets, waarbij het waterwinbedrijf wordt betrokken.

Aanvullend op de algemene beleidslijn geldt dat in een dergelijke zone nieuwe locaties voor dag- of verblijfsrecreatie alleen zijn toegestaan, als uit een watertoets is gebleken dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater verwaarloosbaar zijn.



25-jaarszone kwetsbare grondwaterwinning
bron: Atlas RLG 2007

Cultuurhistorische waardenkaart

De provincie Noord-Brabant heeft de 'Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant' opgesteld. Op deze kaart worden alle archeologische en cultuurhistorische waardevolle elementen in beeld gebracht die voor bescherming in aanmerking komen.

Het gaat hierbij om elementen zoals monumenten, historische paden en wegen, historische groenelementen, archeologische vindplaatsen etc. Naast deze bestaande waarden wordt op deze kaart ook de archeologische verwachtingswaarde weergegeven. Deze informatie geeft een indicatie van de kans om daadwerkelijk archeologische vondsten te doen.

Naast deze cultuurhistorische waardenkaart heeft de provincie in het ontwerp voor de Verordening ruimte een legenda-eenheid cultuurhistorie opgenomen. In deze legenda-eenheid is het provinciaal belang omtrent cultuurhistorisch waardevolle elementen in de provincie Brabant weergegeven. Het gaat hierbij om nationale landschappen, aardkundig waardevolle elementen, cultuurhistorisch waardevol gebied en complexen van cultuurhistorisch belang.

De provincie geeft in de regels, behorende bij de Verordening ruimte aan hoe hiermee om dient te worden gegaan. De kaart is gekoppeld met de cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant.

3.3 Toeristisch-Recreatief Beleid en Actieplan

Op 11 februari 2010 is het Toeristisch-Recreatief Beleid van de gemeente Woensdrecht vastgesteld door de gemeenteraad. Op 22 september 2010 is het Actieplan, behorend bij dit beleid, door de gemeenteraad vastgesteld.

In het Actieplan zijn projecten opgenomen waarvoor de gemeente zich de komende jaren zal inzetten. Deze projecten moeten de doelstellingen van het toeristisch-recreatief beleid van de gemeente Woensdrecht dichterbij brengen. Voor het plangebied zijn de volgende doelstellingen per strategisch thema van belang:

- Versterken van de recreatieve routestructuur en de realisatie van de recreatieve poorten in overeenkomst met de afspraken op Brabantse Wal niveau.
- Landschap, geologie en cultuurhistorie in ruimtelijke kwaliteit benadrukken.
- Realiseren routestructuur Brabantse Wal voor wandelen, fietsen, paardrijden/mennen en mountainbiken.

Acties die hieruit volgen en die van toepassing zijn op het plangebied:

- Nieuwe informatieve wandelroutes en aansluitingen.
- Openstellen privé-natuurgebieden.

Door realisatie van het landgoed past het initiatief binnen de doelstellingen en acties uit het gemeentelijk toeristisch-recreatief beleid verwoord in het TRAP. Het beleid van de gemeente, dat onder andere is verwoordt in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, is erop gebaseerd om recreatie en natuurontwikkeling te versterken. Hierin is aangegeven dat niet volstaan kan worden met verhoogde beheersinspanningen en bescherming van resterende natuurgebieden.

Het herstel van ecologische verbanden is noodzakelijk. Tussen de verschillende natuurkerngebieden dienen ecologische verbindingszones te worden ingericht. Gebieden die bedoeld zijn voor de ontwikkeling van natuur of ecologische verbindingszone hebben in de huidige situatie nog geen actuele natuurwaarden.

De ecologische verbindingzone is begrensd, conform de 'Inrichtingsvisie EVZ Woensdrecht' (DLG, 2009), maar is nog niet volledig bestemd tot natuur. Dit is (nog niet) het geval, omdat een gedeelte van deze gronden het bezit van particulieren is. De inrichtingsvisie is akkoord bevonden door de provincie en opgenomen in het tevens door de provincie 'goedgekeurde' bestemmingsplan buitengebied. De gemeente Woensdrecht heeft voor haar grondgebied de ecologische verbindingzones vastgesteld, welke nu ten uitvoer worden gebracht. Het plangebied is één van deze gebieden. Derhalve sluit de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan op het gemeentelijke beleid, zoals dat in het Toeristisch-Recreatief Beleid en Actieplan opgenomen is.

3.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Bestemmingsplan buitengebied

Voor het buitengebied van de gemeente geldt nu het bestemmingsplan Buitengebied dat op 20 mei 2011 is vastgesteld. Het landgoed de Vijverhoeve is niet opgenomen binnen het plangebied van dat bestemmingsplan. Voor het plangebied geldt daarom nog het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' dat op 17 december 1998 is vastgesteld door de gemeenteraad van Woensdrecht. Vervolgens is het op 19 juni 1999 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 hebben de agrarische gronden rondom/behorende bij Vijverstraat 6 de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied' (plankaart 1).

Op plankaart 2 met detailbestemmingen heeft de bebouwing en het erf van Vijverstraat 6 de bestemming 'agrarische bedrijven' met bijbehorend bestemmingsvlak. De bebouwing is bovendien aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol'.

De Weverbeek en een tweetal andere waterlopen hebben de bestemming 'waterlopen'. Van noord naar zuid door het plangebied is tevens de dubbelbestemming 'hoofdtransportleidingen' opgenomen ter plaatse van de aanwezige ondergrondse brandstofleiding (van Defensie). De Vijverstraat is bestemd als 'verharde weg'.

Op plankaart 3 met ontwikkelingen zijn de landerijen en omgeving aangeduid als 'recreatief ontwikkelingsgebied'. Daarnaast is, aan weerszijde van de ondergrondse leiding, een zone van 27 m opgenomen als: 'veiligheidszone hoofdtransportleidingen (brandstof)'.

Ook is een informatieve aanduiding opgenomen ter plaatse van de grens van het 'grondwaterbeschermingsgebied'. Een deel van de landerijen ligt hier binnen.

Conclusie

Om een landgoed te kunnen realiseren dient het huidige bestemmingsplan te worden aangepast. Dit herzieningsplan voorziet hierin.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht worden gegeven in de fysieke en functionele aspecten van het project op zich zelf en/of in zijn omgeving. De aspecten zijn:

- milieu (bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, hinderlijke bedrijvigheid);
- water;
- flora en fauna;
- landschap en ruimtelijke inpassing;
- cultuurhistorie/archeologie;
- recreatie;
- mobiliteit/infrastructuur;
- veiligheid.

4.1 Milieu

Bodem

Landgoed De Vijverhoeve is gelegen aan Vijverstraat 6 te Huijbergen, het plangebied wordt omsloten door de Vijverstraat, de Staartsestraat, de Heidebaan en de landsgrens tussen Nederland en België. De locatie bestaat thans een monumentale boerderij omringd door 16 hectare landbouwgrond die op dit moment in gebruik is als grasland en bouwland.

Het plangebied is gelegen binnen een drinkwaterwingebied.

Ten behoeve van dit advies zijn de onderstaande bronnen geraadpleegd:

- Wet milieubeheer;
- Bodeminformatiesysteem Nazca van de gemeente Woensdrecht;
- Overige bronnen.

Wet milieubeheer

Onderzoek naar de milieuvergunningen die de gemeente Woensdrecht verleend heeft levert de volgende resultaten op:

- Milieuvergunning melkveehouderij, verleend op 18-11-1993, einddatum 18-9-2003;
- Melding woon/verblijfsgebouwen 2-3-2006;
- Melding aanwezigheid bovengrondse brandstoftank.

Bodeminformatiesysteem Nazca

Het bodeminformatiesysteem Nazca van de gemeente Woensdrecht bevat uitsluitend onderzoeken daterend uit 2004 en eerder. Het betreft dus verouderde informatie op basis waarvan geen uitspraak over de huidige bodemkwaliteit gedaan kan worden.

In 1998 is een bodemonderzoek uitgevoerd aan de Hollandseweg 25 te Huijbergen, gelegen nabij het plangebied. Uit de onderzoeksresultaten bleek dat de bovengrond licht verontreinigd was met minerale olie en cadmium (concentraties boven streefwaarde*). Het grondwater bleek sterk verontreinigd met cadmium (aangetroffen concentratie boven interventiewaarde¹).

* Toetsing aan oude normen

Overige informatiebronnen

- Archief RMD

Uit onderzoek van het archief van de RMD blijkt dat op een erf aangrenzend aan het plangebied (Vijverstraat ongenummerd, ten noorden van Vijverstraat 6) in 2007 twee bodemonderzoeken en een herbemonstering van het grondwater zijn uitgevoerd in het kader van een ingediende bouwvergunningaanvraag. Uit het eerste onderzoek, uitgevoerd door de RMD, bleek dat de bodem op de onderzoekslocatie tot circa 2 m-mv (meter onder het maaiveld) is opgebouwd uit fijn zand. Daaronder wordt tot 5 m-mv (maximale boordiepte) voornamelijk zandige klei aangetroffen. In de geanalyseerde grondmengmonsters van de toplaag en de onderlaag overschrijdt geen van de onderzochte parameters de streefwaarde.

Uit het tweede onderzoek, van de Bodemonderzoeker, bleek dat zowel in de bovengrond als de ondergrond geen verontreinigingen worden aangetroffen. Het grondwater is echter matig verontreinigd met chroom (aangetroffen concentratie boven tussenwaarde) en licht verontreinigd met zink (aangetroffen concentratie boven achtergrondwaarde).

Twee maanden na dit tweede onderzoek is het grondwater ter plaatse van het onderzoeksgebied herbemonsterd. Uit de analyseresultaten bleek dat het grondwater deze keer geen verontreiniging bevatte.

- Navraag bij gemeente Woensdrecht

Uit navraag bij de gemeente Woensdrecht komen voornoemde bodemonderzoeken naar voren.

Het adres komt niet voor op de 'tanklijst' van de gemeente Woensdrecht, hetgeen echter niet betekent dat er geen tank lag of ligt op dit adres.

Meer gegevens zijn er van het plangebied en de omgeving bij de gemeente niet bekend.

De melding van de aanwezigheid van een bovengrondse brandstoftank in het kader van de Wet milieubeheer maakt de locatie verdacht op verontreiniging met minerale olie.

Het is bekend dat op boerenerven vaak asbest wordt aangetroffen. Het is aan te bevelen om onderzoek naar de aanwezigheid van asbest en puin uit te voeren. Tevens omdat in het verleden een grote landbouwschuur is afgebrand. Het is mogelijk dat de resten van deze schuur op het erf verspreid zijn.

Ook het Historisch Bodembestand (HBB) kan een bron van informatie zijn over het plangebied en de omgeving. De gemeente Woensdrecht is niet bekend met het HBB, er kan derhalve geen uitspraak worden gedaan over eventuele overige potentiële (historische) verontreinigingen.

Conclusie

Om een uitspraak te kunnen doen over de bodemkwaliteit van het plangebied zal een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Hoewel de bodem van het plangebied op grond van het historisch gebruik als onverdacht beschouwd kan worden, maken de brandstoftank en de afgebrande schuur de locatie verdacht.

Ook is het op grond van in het verleden behaalde onderzoeksresultaten mogelijk dat in het grondwater verontreinigingen met cadmium, chroom en zink worden aangetroffen.

Voor de bouwvergunning die te zijner tijd moet worden aangevraagd is bodemonderzoek noodzakelijk.

Het is aan te bevelen ter plaatse van het bouwcluster op het boerenerf echter nu al een bodemonderzoek uit te laten voeren, zodat vooraf duidelijk is of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van de plannen. Hierbij dient ook naar asbest te worden gekeken en het gehele erf dient onderzocht te worden, niet uitsluitend ter plaatse van de toekomstige bouwactiviteiten.

Het tweede bouwcluster, 3 bouwkavels op het westelijke deel van het plangebied, kan als onverdacht beschouwd worden, hier kan te zijner tijd een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

[p.m., resultaten bodemonderzoek bij bouwaanvraag]

Hinderlijke bedrijvigheid

Theoretisch kader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van dit advies.

<i>Richtafstanden</i>	
<i>In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.</i>	
<i>Tabel 1 Milieucategorieën en richtafstanden</i>	
<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstanden tot omgevings-type 'rustige woonwijk'*</i>
<i>1</i>	<i>10</i>
<i>2</i>	<i>30</i>
<i>3.1</i>	<i>50</i>
<i>3.2</i>	<i>100</i>
<i>4.1</i>	<i>200</i>
<i>4.2</i>	<i>300</i>
<i>5.1</i>	<i>500</i>

De VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk.

Een vergelijkbaar omgevingstype is een 'rustig buitengebied'. Dit omgevingstype is van toepassing op de planlocatie.

Omgevingstype 'rustige woonwijk'

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Wijze van meten

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omschrijving plan

Het plangebied is gelegen aan de voet van de Brabantse Wal en sluit aan de westzijde direct aan op het bosgebied Pilberg. De landbouwgronden hebben jarenlang braak gelegen, maar zijn in 2004 weer in agrarisch gebruik genomen, een gedeelte als grasland en een gedeelte als bouwland. De aanwezige opstallen waren in gebruik als boerderij.

De aanwezige boerderij is voor wat betreft het woongedeelte een gevoelig object. Deze aanwezige gevoelige functie is de beperkende factor als het gaat om milieubelasting naar de omgeving van de activiteiten in de omliggende bedrijven.

De 'nieuwe situatie' betreft het toevoegen van functies aan het bestaande erf aan de Vijverstraat 6 en het projecteren van 3 kavels op de westzijde van het landgoed. Op deze 3 kavels kan elk 1 woning worden opgericht.

Uit de informatie van de gemeente (de heer A. Bogers, 17-09-2009) is op te maken dat op het landgoed de volgende bedrijfsmatige activiteiten worden beoogd:

- het houden van een kantoor aan huis en het gebruiken van het bakhuis voor workshops met maximaal 15 deelnemers;
- het gebruiken van een nieuw te bouwen Vlaamse schuur, (ter vervanging van de bestaande) ten oosten van de woning als congresruimte met maximaal 40 deelnemers;
- het gebruik van circa 65-68 parkeerplaatsen op het terrein ten behoeve van de activiteiten en de eigen parkeerbehoefte.

Invloed van bedrijven in omgeving op bouwplan

Met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is de milieucategorie van de omliggende bedrijven bepaald evenals de bijbehorende richtafstand.

- Vijverstraat ong.

Van Aert kweekt planten op in een kas. Daarnaast heeft het bedrijf treevelden om de planten in de openlucht te zetten. Voor de bedrijfsvoering is een tractor in het bedrijf aanwezig.

Het bedrijf is in te delen onder de SBI-code (2008) 0112.2 en 0112.3: kassen zonder of met verwarming.

Richtafstanden ten opzichte van een 'rustige woonwijk'

Omschrijving	SBI Code	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand	Milieu Cat.
Kassen zonder verwarming	0112.2	10	10	30 C	10	30	2
Kassen met verwarming	0113.2	10	10	30 C	10	30	2

** De C geeft aan dat bij deze milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.*

De richtafstanden behorende bij dit bedrijf reiken niet over die gedeelten van het landgoed waar gevoelige functies aanwezig zijn dan wel worden geprojecteerd. In de optiek van bedrijven en milieuzonering is er geen bezwaar tegen het realiseren van de geprojecteerde gevoelige functies op de aangegeven locaties binnen het landgoed.

Ten aanzien van het beheer van de aangrenzende gronden zijn afspraken gemaakt in de beheerovereenkomst om distelgroei tegen te gaan. Dit betekent dat in een afstand van 50 m (globaal gezien het gebied tussen de noordgrens van het plangebied en de Vijverstraat) vrij gehouden worden van distelgroei. Daarnaast zullen ook de gronden in het noorden van het landgoed een agrarische functie behouden. Op deze wijze wordt er een overgang en een bufferzone gecreëerd tussen de agrarische gronden van de reclamant en de natuurgronden op het landgoed.

- Hollandseweg 50

Aan de Hollandseweg 50 bevindt zich een veehouderij. Aan de heer C.J.M. van Wezel is in 2002 een milieuvergunning verleend voor het houden van 70 melk- en kalfkoeien, 56 stuks vrouwelijk jongvee, 75 vleesstieren van 6 tot 24 maanden, 10 vleesstierkalveren van 0 tot 6 maanden en 260 schapen. De bedrijfsactiviteiten kunnen volgens de VNG-publicatie worden ondergebracht onder SBI-code (2008) 0141 'fokken en houden van rundvee'. De bijbehorende grootste richtafstand bedraagt 100 meter vanwege het geuraspect.

In geval van veehouderijen wordt voor de afweging over de ruimtelijke scheiding gebruik gemaakt van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Daarmee is een meer precieze beoordeling mogelijk dan met de VNG-publicatie. De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) zijn voor diverse dieren (varkens, vleesstieren, etc.) de geuremissiefactoren gegeven, waarmee de geurbelasting te berekenen is.

Vanwege het relatief kleine aantal vleesstieren dat aan de Hollandseweg mag worden gehouden is het niet bezwaarlijk om in beginsel de minimale afstand te hanteren die bij dergelijk vee -ingevolge artikel 4, eerste lid van de Wgv- moet worden aangehouden: ten minste 50 meter indien een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen en ten minste 100 meter indien een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen.

De afstand tussen het bedrijfsperceel Hollandseweg 50 en het landgoed aan de Vijverstraat bedraagt circa 370 meter. Ter plaatse van de nieuwe woningen in het plangebied is geen geurhinder van deze veehouderij te verwachten en de nieuwe woningen vormen geen extra belemmering voor (de ontwikkeling van) het bedrijf.

- Gewasbeschermingsmiddelen

Omdat uit de luchtfoto van het gebied blijkt dat het landgoed niet grenst aan percelen die in gebruik zijn als boomgaard of voor bometeelt is het niet noodzakelijk aandacht te schenken aan de spuitzones die rondom deze gronden liggen als gevolg van het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Invloed van bedrijfsactiviteiten landgoed op omgeving

Op het landgoed worden twee bedrijfsmatige activiteiten ontplooid die invloed op nabijgelegen woningen zouden kunnen hebben. Het betreft het gebruik van de congresruimte en het gebruik van het parkeerterrein. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden van deze activiteiten vermeld.

Richtafstanden ten opzichte van een 'rustige woonwijk'

Omschrijving	SBI Code	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand	Milieu Cat.
Congresruimte	5510	10	0	10	10	10	2
Parkeerterrein	5221	10	0	30 C	0	30	2

* De C geeft aan dat bij er bij deze richtafstand vanuit is gegaan dat de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

De werkelijke afstand tussen de congresruimte en de geprojecteerde woningen bedraagt circa 200 meter en de werkelijke afstand tussen het parkeerterrein en de geprojecteerde woningen bedraagt circa 170 meter. De werkelijke afstand tussen de congresruimte en de bestaande woning aan de Vijverstraat ten noorden van de Vijverhoeve bedraagt circa 90 meter en de werkelijke afstand tussen het parkeerterrein en die woning circa 100 meter. De werkelijke afstanden zijn aanzienlijk groter dan de richtafstanden. Knelpunten zijn hier niet te verwachten.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld, dat er in de optiek van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkelingen op het landgoed.

Ammoniak

Uit gemeentelijke informatie blijkt dat het naastliggende agrarisch bedrijf geen vee heeft en alleen akkerbouwactiviteiten ontplooit. Dit betekent dat er geen belemmeringen vanuit het aspect ammoniak aanwezig zijn voor de bouw van een woning. Nieuwe natuur of bos vormt geen belemmering voor de omringende landbouw.

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn onder andere standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven en wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten.

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is onder andere het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen geraadpleegd.

Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. Om deze reden is het Bevi voor deze ruimtelijke ontwikkeling niet relevant.

Transport en externe veiligheid

- Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risico-relevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt.

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand verkeer (dus ook buisleidingen) dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)' uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008, waarin grensen en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een water- spoor- en autoweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Derhalve is dit aspect niet relevant. Daarnaast is uit de inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen (d.d. 8 maart 2008) gebleken dat er binnen het plangebied geen overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico als ook het groepsrisico plaatsvinden.

- Buisleidingen

Voor buisleidingen zijn door VROM veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Deze afstanden zijn opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat op 1 januari 2011 in werking getreden is.

Uit veiligheidsoverwegingen is het van belang om onder andere bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een afstand aan te houden tot gebouwen of plaatsen waar frequent en/of langdurig personen verblijven. Deze afstand is in principe zodanig dat daarbuiten de invloed van de leiding op de omgeving verwaarloosbaar mag worden geacht. De toetsingsafstand geeft de maximale afstand aan waarover risico's van buisleidingen worden beoordeeld.

Binnen het plangebied ligt een 10" militaire brandstofleiding met een werkdruk van 60 bar.

Conform het Bevb wordt geen bebouwing toegestaan binnen een zone van 5 m aan weerszijden van de hartlijn van een brandstofleiding. Op basis van gegevens van de provinciale risicokaart ligt de 10^{-6} -contour op 12 m en is het invloedsgebied 28 m ter hoogte van de planontwikkeling.

Uit de bijgevoegde kaart blijkt dat zowel de aanwezige als de geplande bebouwing op meer dan 28 m afstand van de buisleiding ligt. Dat wil zeggen dat het plaatsgebonden risico geen belemmeringen oplevert. Omdat de bebouwing buiten het invloedsgebied is gelegen, is geen sprake van een groepsrisico. Een berekening van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk. Deze conclusie wordt door Brandweer Midden en West Brabant onderschreven, zo blijkt uit haar vooroverlegreactie.

- Groepsrisico

De realisatie van het landgoed heeft nagenoeg geen gevolgen voor het bestaande groepsrisico. Dit kan worden geconcludeerd uit enerzijds de relatief grote afstanden tot de risicobronnen en anderzijds het kleine aantal aanwezige (extra) personen ten gevolge van het plan¹.

Brandveiligheid

De Brandweer Midden en West Brabant heeft in haar reactie op het plan (d.d. 14 januari 2011) aangegeven dat in de nabijheid van het plangebied voldoende primair bluswater aanwezig is, dat het plangebied goed bereikbaar is, voldoet aan de aanrijtijd volgens de geldende normen en dat er derhalve geen maatregelen ter verbetering noodzakelijk zijn.

Conclusie

- Bedrijven

Geconcludeerd wordt dat het plaatsgebonden risico als ook het groepsrisico veroorzaakt door de aanwezigheid van een Bevi-bedrijf geen beperkingen oplevert ten aanzien van de planontwikkeling.

- Transport

Water, spoor en weg: zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is er geen sprake van een plaatsgebonden risico contour als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen zal in de huidige en in de toekomstige situatie eveneens geen beperkingen opleveren.

Buisleidingen: de afstand van de buisleiding ten opzichte van de (toekomstige) bouwkavels en de huidige bebouwing in het plangebied bedraagt meer dan 28 m. De geplande ontwikkeling levert bij toetsing aan de huidige regelgeving geen belemmeringen op ten aanzien van de planontwikkeling.

1 Bron: reactie brandweer Midden en West Brabant, 19-01-2011

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Sinds 15 november 2007 geldt het volgende wettelijk kader voor de luchtkwaliteit:

- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit nibm;
- de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling nibm;
- de 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
- de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007'.

Sinds 16 januari 2009 geldt bovendien:

- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit gevoelige bestemmingen.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. Een besluit om een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

In dit geval spitst het onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit zich toe op de nieuwe objecten die aan de bestaande boerderijwoning worden toegevoegd. Het is niet nodig om de bestaande boerderijwoning mee te beschouwen in het onderzoek.

- Niet in betekenende mate bijdragen

In artikel 5.16 Wm is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', kortweg genoemd het Besluit nibm, en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', de Regeling nibm, zijn deze categorieën van gevallen aangewezen. In dergelijke gevallen is verdere toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

Zo kan een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Daarbij is door het ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' (2006), uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met maximaal 3.900 voertuigbewegingen per weekdag (1.500 woningen x 2,6 voertuigbewegingen) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Situatie ter plaatse

De planontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen, een ruimte voor workshops voor 15 personen en een ruimte voor congressen tot 40 personen. Het aantal auto's dat per etmaal komt en gaat zal circa 100 bedragen.

De toename van de verkeersintensiteit op de ontsluitingsweg als gevolg van de realisatie van het project is aanzienlijk lager dan de eerder genoemde 3.900 voertuigbewegingen per etmaal van een project van 1.500 woningen. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

Gelet op het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen is er geen sprake van een realisatieverbod voor de beoogde functie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er wat betreft de luchtkwaliteit geen beletsel of beperking is voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) hanteert als uitgangspunt dat voor de situatie waarin een geluidgevoelige bestemming binnen een geluidzone van een zoneringsplichtige weg is geprojecteerd, de geluidbelasting vanwege deze weg op de projectie niet hoger mag zijn dan 48 dB. Dit geldt ook voor een nieuw aan te leggen weg nabij aanwezige geluidgevoelige bestemmingen. Indien het niet mogelijk blijkt te zijn aan deze waarde te voldoen, kan -onder bepaalde voorwaarden- een hogere toelaatbare waarde worden vastgesteld.



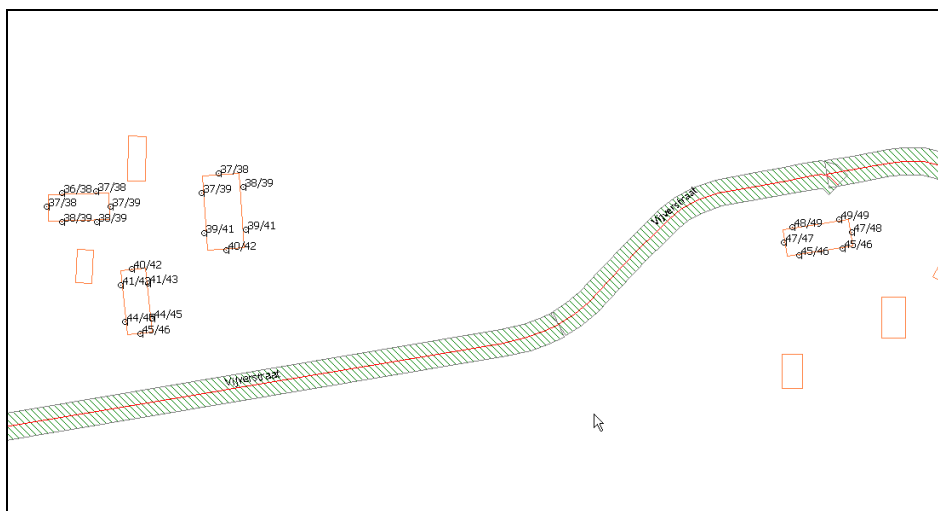
Relevante verkeerswegen ten opzichte van het plangebied

Met behulp van een computer simulatiemodel (Geomilieu 1.21) is, conform de Standaard Rekenmethode II uit het 'Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006 zoals bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder, de geluidbelasting, geldend voor het jaar 2020 (zijnde het horizonjaar voor het vast te stellen bestemmingsplan), bepaald.

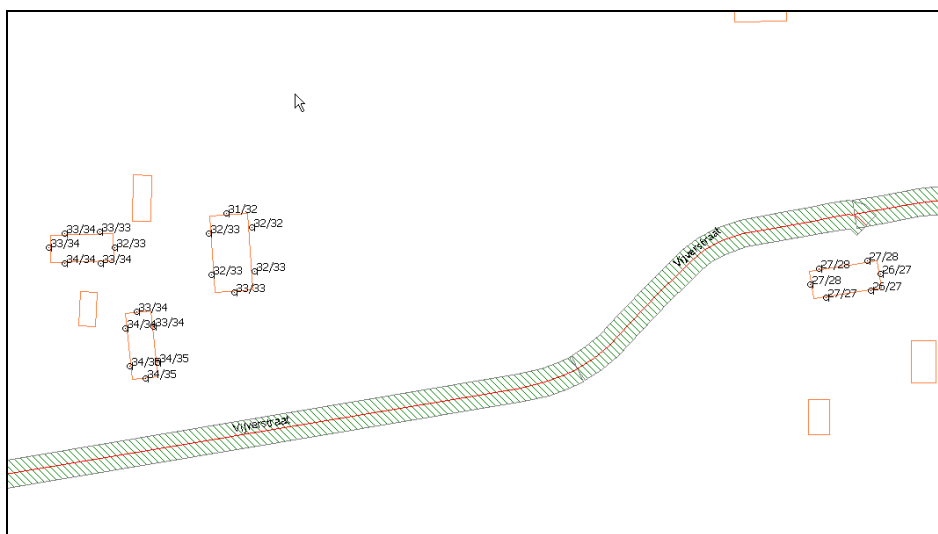
In het computer simulatiemodel zijn de van belang zijnde wegverkeerswegen, de relevante bebouwing, hoogten en immissiepunten gemodelleerd. De ruimtelijke coördinaten van de invoergegevens (bestaande bebouwing, projectie, wegverkeerswegen en immissiepunten) zijn gegeven in de bijlage.

De gehanteerde verkeersparameters, die aangeleverd zijn door de gemeente Woensdrecht en voor het peiljaar 2020 gelden, zijn eveneens opgenomen in de bijlage.

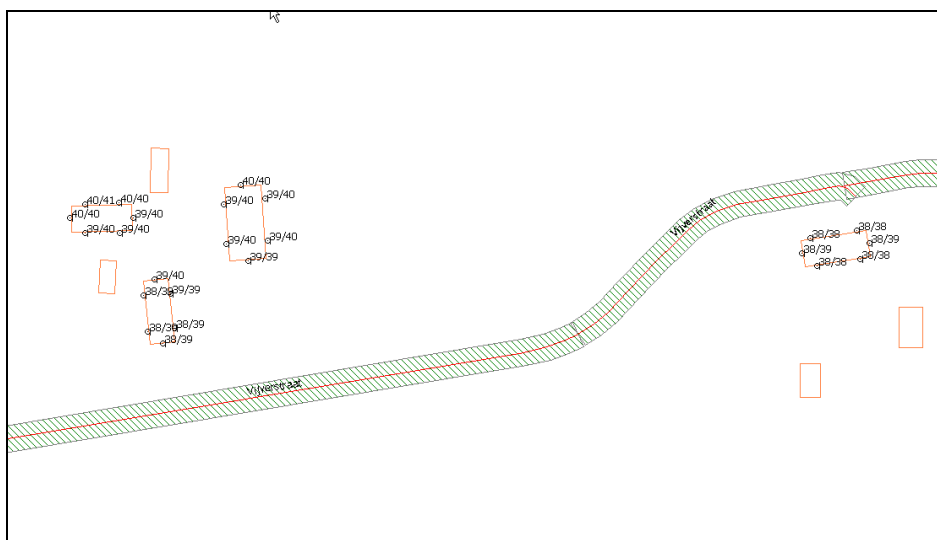
In het simulatiemodel zijn de wegen als harde bodemgebieden ingevoerd. Omdat de omgeving van het plangebied overwegend uit akkerland bestaat, is gerekend met een bodemfactor van 0,8.



geluidbelasting (Lden in dB) vanwege de Vijverstraat



geluidbelasting (Lden in dB) vanwege de Staartsestraat

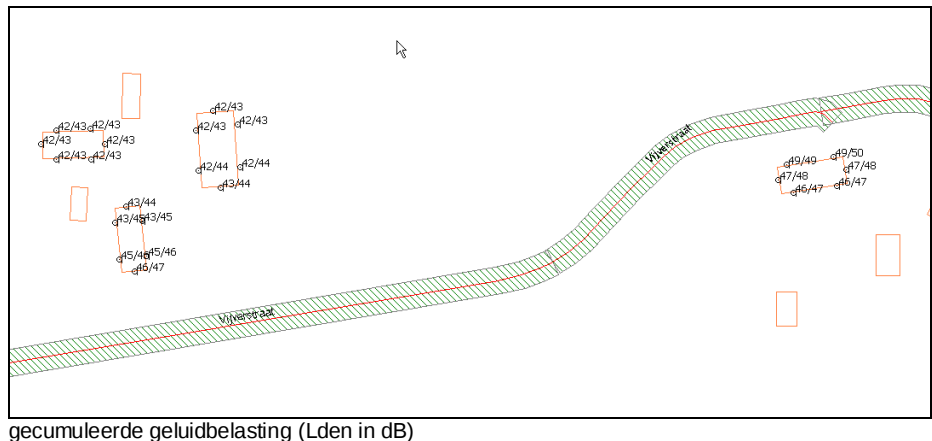


geluidbelasting (Lden in dB) vanwege de Hollandseweg

In de bijlage en de navolgende figuren zijn respectievelijk de volgende geluidbelastingen, geldend voor het jaar 2020, aangeduid:

- geluidbelasting vanwege de Vijverstraat op de geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen en de bestaande geluidgevoelige bestemming;
- geluidbelasting vanwege de Staartsestraat op de geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen en de bestaande geluidgevoelige bestemming;
- geluidbelasting vanwege de Hollandseweg op de geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen en de bestaande geluidgevoelige bestemming;
- gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle drie de relevante wegen op de geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen en de bestaande geluidgevoelige bestemming.

Al de in de Wgh genoemde grenswaarden voor de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaaï betreffen de waarden na de toegestane aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder. De numerieke invulling van deze aftrek is in het Reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaaï 2006 (RMW-2006) geregeld. Conform dit artikel bedraagt deze aftrek 2 dB(A) voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en 5 dB(A) voor de wegen met een snelheid lager dan 70 km/uur. Het argument voor het mogen toepassen van deze aftrek is dat auto's in de toekomst stiller zullen worden als gevolg van voortschrijdende verbeteringen aan motoren en banden. Omdat de maximaal toegestane rijsnelheid 60 km/h bedraagt, betekent het vorenstaande dat er een aftrek van 5 dB toegepast dient te worden voordat de berekende geluidbelastingen getoetst kunnen worden aan de grenswaarden uit de wet. Gesteld kan derhalve worden, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens overschreden wordt.



Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de ingevolge de Wet geluidhinder vastgestelde zone van het industrieterrein 'Fokker Services BV' en Vliegbasis Woensdrecht'. Het aspect Industrielawaai heeft geen gevolgen voor de gewenste ontwikkeling van het landgoed.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt door geen enkele wegverkeersweg ter plaatse van de geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen en bestaande geluidgevoelige bestemming overschreden. Van een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï is derhalve geen sprake.

Het aspect Industrielawaai heeft geen gevolgen voor de gewenste ontwikkeling van het landgoed

Lichthinder

De voorgestane activiteiten zijn dagactiviteiten. Daarnaast is er sprake van realisatie van een drietal burgerwoningen. Van lichthinder naar de omgeving toe zal echter geen sprake zijn.

Funnel

Het plangebied is deels gelegen binnen de zogenaamde funnel van de vliegbasis Woensdrecht; dit is een obstakelvrij start- en landingsvlak met zij-kanten dat ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid is vastgesteld. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat in het gebied van de funnel geen objecten mogen worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte.

IHCS

Naast bovenstaande ligt het plangebied binnen de zogenaamde Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 m (+NAP) hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m hoog (+NAP) over een afstand van 2 km.

ILS

De vliegbasis Woensdrecht beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringengebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft zal geen verstoring op het ILS opleveren en is derhalve toelaatbaar. Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Om te borgen dienen de maximum toelaatbare hoogtes te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Hieraan kan een door B&W te verstrekken afwijking worden gekoppeld ten behoeve van een hogere bouwhoogte onder de voorwaarde dat de werking van het ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Voorafgaand aan het verlenen van de afwijking dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

Radarverstoringengebied

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringengebied behorende bij de radar die staat op de vliegbasis Woensdrecht. Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burger radarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige behandeling van militaire en civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 56 m (+NAP) binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van onderhavig radiostation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Hiervoor dient een radarverstoringsonderzoek te worden uitgevoerd. Om bovenstaande te borgen in het bestemmingsplan is (voor hoge objecten) een maximale bouwhoogte van 56 m (+NAP) opgenomen in het bestemmingsplan (in planregels en toelichting). Het hoogste punt van het plangebied ligt op 16 m (+ NAP), wat betekent dat geen bouwwerken hoger dan 40 m mogen worden toegestaan.

Hieraan kan een door B&W te verstrekken afwijking worden gekoppeld ten behoeve van een hogere bouwhoogte, onder voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord. Voorafgaand aan het verlenen van de afwijking dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de Dienst Vastgoed Defensie.

4.2 Water

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. Het beleid van Waterschap Brabantse Delta (zoals voornamelijk geformuleerd in het Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015) is gericht op het beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil. Stedelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' plaats te vinden.

Ingrepen mogen in principe geen veranderingen in aan het watersysteem teweeg brengen. Het waterschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken van de riolering ten behoeve van een duurzaam watersysteem en een efficiëntere waterketen.

Hiermee kan de toevoer van hemelwater aan de grond zo veel mogelijk doorgang vinden en wordt het hemelwater niet versneld afgevoerd. Ook wordt het schone water op deze wijze niet vermengd met het vervuilde water. In principe wordt er afgekoppeld door infiltratie, tenzij uit de watertoets blijkt dat dit ongewenst of onmogelijk is en er dus afgekoppeld moet worden naar oppervlaktewater.

De gemeente Woensdrecht heeft geen eigen waterplan.

De waterparagraaf is in eerdere concepten van het plan toegezonden aan het Waterschap Brabantse Delta (2005 en 2007). Op basis van het definitieve inrichtingsplan (2009) is de waterparagraaf aangepast met het waterschap kortgesloten. Het waterschap heeft per mail op de waterparagraaf gereageerd (d.d. maart 2010). Op basis van die opmerking is de waterparagraaf aangepast. In haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft waterschap Brabantse Delta aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben en is een positief wateradvies gegeven.

Door middel van dit overleg is invulling gegeven aan de watertoetsprocedure.

Waterhuishoudkundige situatie

Volgens de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant bestaat de bodem van het oostelijk deel van het plangebied uit hoge zwarte enkeerdgronden (leemarm en zwak lemig fijn zand). Dit betekent dat de bodem bestaat uit een donkere humeuze bovenlaag van minimaal een halve meter dikte. Deze humeuze bovenlaag is ontstaan door het bemesten van de hogere delen van het zandlandschap sinds de Middeleeuwen. Aan de hand van plaggenbemesting werd de weinig vruchtbare zandgrond geschikt gemaakt voor landbouw.

Hierdoor ontstonden enkeerdgronden met een esdek of plaggendeck. Deze gronden zorgen voor een goede conservering van de archeologisch resten onder en in het esdek. Het plangebied heeft een grondwatertrap VI. Dit houdt in dat het grondwater in de winter staat op een diepte tussen de 40 en 80 cm onder het maaiveld (GHG) en in de zomer dieper dan 120 cm (GLG).

Het westelijk deel van het plangebied bestaat uit gooreerdgronden (leemarm en zwak lemig fijn zand). Deze gronden bestaan uit grijs zand dat leemarm tot zwak lemig met een donkere humusrijke bovenlaag van 20 tot 40. Plangebied 42079 is wat natter: het gebied heeft een grondwatertrap III.

Dit houdt in dat het grondwater in de winter maximaal 40 cm onder het maaiveld (GHG) staat en in de zomer tussen de 80 en de 120 cm onder het maaiveld (GLG) (de Bakker 1966).

In het oostelijk gedeelte van het plangebied ligt de Weverbeek. Momenteel infiltreert het hemelwater rechtstreeks in de bodem. Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 16 ha en is in de huidige situatie deels verhard ter plaatse van de huidige bebouwing en het bijbehorende erf.

Invloed van de voorgenomen ontwikkeling

Aan de hand van de beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt hierna beschreven hoe bij de voorgenomen ontwikkeling wordt omgegaan met de waterhuishouding binnen het plangebied.

Wateroverlastvrij bestemmen

In het plangebied wordt geen wateroverlast vanuit oppervlaktewater verwacht.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal het verharde oppervlak binnen het plangebied met circa 4.300 m² toenemen. Hiervan komt circa 790 m² voor rekening van de nieuwe woningen en de nieuwe Vlaamsche schuur en karschop, inclusief bijgebouwen en erfverharding. De overige 3.540 m² betreft een inschatting van de semi-verharding, in de vorm van de nieuwe parkeervoorzieningen ten oosten van de bestaande Vijverhoeve.

Door middel van een HNO-tool is berekend wat in de nieuwe situatie de benodigde hemelwaterberging is bij twee extreme neerslagomstandigheden: eens in de 10 jaar ($T=10$) en eens in de 100 jaar ($T=100$). Voor $T=10$ is een berging berekend van 138 m³, voor $T=100$ is dit 192 m³. De parameters die gebruikt zijn voor deze berekening en de uitkomsten ervan zijn de navolgende figuur opgenomen.

Het waterschap vereist een berging van hemelwater in een $T=10$ situatie. De bergingsvoorziening van 138 m³ wordt gerealiseerd in de vorm van twee kikkerpoelen en een brandput.

Het hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem of het water van het verhard oppervlak kan richting poelen worden afgevoerd. Er zal niet op de beek worden geloosd.

Ten noorden van de Vijverstraat zullen drie woningen met bijgebouwen worden gerealiseerd. Dit houdt een toename van verharding in binnen het plangebied. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om hemelwater ter plaatse in de bodem te laten infiltreren.

Daarnaast kan er ook voor worden gekozen het water (tijdelijk) op te vangen in de wadi (verlaagd onverhard oppervlak), zoals deze voorzien is ten westen van het plangebied. De exacte ligging en uitvoering van de bergingsvoorziening wordt na overleg met het waterschap en de gemeente bepaald.

Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	0	m²
Bestaand verhard oppervlak	0	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	4330	m²
Netto te compenseren oppervlak	4330	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	790	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	3540	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	16.2	m + NAP
GHG	15.6	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.5	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.15	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.15	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.15	m
<i>Afvoercoëfficiënten voorziening</i>		
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.0	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.0	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	6	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	138	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	192	m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	37	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	6	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	2	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	6	m³
T=100 jaar	6	m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	917	m²
Berging bij T=10 jaar	138	m³
Berging bij T=100 jaar	192	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0	m³/uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	54	m³
------------------------	----	----

HNO-tool plangebied bestemmingsplan Vijverhoeve

Voorkomen van vervuiling

Om verontreiniging van grondwater te voorkomen worden enkel duurzame (niet-uitlogende of gecoate) materialen toegepast. Tevens wordt aangeraden om terughoudend te zijn met bestrijdingsmiddelen en strooizout.

Gescheiden houden van schoon en vuil water

Door het vuilwater af te voeren naar het gemeentelijk rioolstelsel en het hemelwater vast te houden in het plangebied zullen beide waterstromen gescheiden blijven. De initiatiefnemers hebben reeds een drukriolering aangelegd die aansluit bij het bestaande drukrioleringstelsel van de kern Huijbergen.

De initiatiefnemer loost geen afvalwater in de bodem en voldoet daarmee aan de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater (WVO) en de Wet bodembescherming. De nieuw te realiseren woningen ten noorden van de Vijverstraat zal ook op deze drukriolering worden aangesloten.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Hergebruik van hemelwater is in het plangebied geen geschikte oplossing. De bodem is echter geschikt voor infiltratie, zodat gekozen wordt voor een bergingsvoorziening om het hemelwater (tijdelijk) te bergen.

Afvoer van hemelwater vindt alleen plaats wanneer de bergingsvoorziening de hoeveelheid water tijdelijk niet aan kan (noodoverloop op naastliggende terrein).

Watertoets

De waterparagraaf is in eerdere concepten van het plan toegezonden aan het Waterschap Brabantse Delta (2005 en 2007). Op basis van het definitieve inrichtingsplan (2009) is de waterparagraaf aangepast met het waterschap kortgesloten. Het waterschap heeft per mail op de waterparagraaf gereageerd (d.d. maart 2010). Op basis van die opmerking is de waterparagraaf aangepast.

In haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft het waterschap Brabantse Delta aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben en is een positief wateradvies gegeven.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft ten opzichte van de huidige situatie een toename van circa 4.300 m² verhard oppervlak tot gevolg. Volgens richtlijnen van het waterschap dient binnen het plangebied een bergingsvoorziening van 138 m³ te worden gerealiseerd. Het afvalwater wordt, gescheiden van het hemelwater, afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel, waarop een nieuwe aansluiting gerealiseerd zal worden.

4.3 Flora en fauna

In de bijlage 3 bij dit herzieningsplan is een onderzoek opgenomen met betrekking tot de eventueel aanwezige natuurwaarden rond de Vijverhoeve.

Conclusie

De conclusie van dit onderzoek is hier ook opgenomen:

Natuurbeschermingswet

- In de quickscan heeft ook een voortoets plaatsgevonden om te bepalen of de ontwikkeling van het landgoed zou leiden tot mogelijke significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het natura2000-gebied Brabantse Wal. In deze quickscan is geconcludeerd dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Het uitvoeren van een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

Flora- en faunawet

- De eventueel aanwezige algemene beschermde soorten (tabel 1-soorten), waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van de Flora- en faunawet vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- Waardevolle biotopen bestaan uit bestaande bebouwing (Vijverhoeve: broedplaats uilen) en uit landschapselementen in de aangrenzende landerijen, zoals opgaande beplantingen, bermen en waterlopen. Deze zullen in het plan behouden dan wel versterkt worden.
- Bij de uitvoering dient rekening te worden gehouden met aanwezige broedvogels. Versturende werkzaamheden dienen buiten de broedtijd (circa maart tot en met juli) plaats te vinden.
- Naast vogels zijn er vermoedelijk geen bijzondere beschermde soorten in het geding. De mogelijk aanwezige Gewone dwergvleermuis en Drijvende waterweegbree worden niet door het plan benadeeld.
- Hoewel geen uitputtend inzicht is verkregen in de natuurwaarden in de omgeving, geeft deze verkenning voldoende inzicht in de mogelijk aanwezige natuurwaarden en effecten van het initiatief op de onderzoekslocatie zelf.

4.4 Beeldkwaliteit

Voor de Vijverhoeve is een beeldkwaliteitplan opgesteld². De beeldkwaliteitplan is een aanvulling op het ontwerp-, inrichtings- en beheerplan. In het plan worden de ligging, gebruik, historie, bebouwing en inrichting besproken. Er wordt een visie gegeven op hoe het gebied ingericht kan worden en hoe de bebouwing eruit kan komen te zien. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage 2 bij het bestemmingsplan opgenomen.

² Croonen Adviseurs, Beeldkwaliteitplan Landgoed De Vijverhoeve, BOE01-SMK00001-01C, 8 april 2009

4.5 Cultuurhistorie/archeologie

Cultuurhistorie

De waterput en de bestaande boerderij zijn rijksmonumenten. Het bakhuis was in het verleden ook als zodanig erkend, maar is inmiddels van de lijst afgevoerd. Daarnaast is een zichtrelatie aanwezig, die ook in de toekomstige opzet van het landgoed aanwezig is. Binnen het plangebied zijn nog diverse groene relictten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20^e eeuw. Door het herstel van het kleinschalig cultuurlandschap wordt de (cultuurhistorische) waarde van het plangebied versterkt.

Direct ten westen van het plangebied ligt het cultuurhistorische waardevol gebied 'De bergen bij Huijbergen'. De kenmerken/waarden van dit gebied zijn de (zand)paden(structuur), het hakhout, het reliëf en de heiderelicten. Het gebied bestaat uit voormalig stuifzand, vanaf 1850 beplant met naaldbomen, met enkele oudere restanten eikenhakhout. Bijzonder is het contrast met het open landbouwgebied van Schoelieberg-Overberg.

Door de voorgestane ontwikkeling van het landgoed wordt, aansluitend op het cultuurhistorisch waardevol gebied, een landschap gerealiseerd dat qua uiterlijk sterk op dit waardevolle gebied lijkt.



1. Wandelende boerderij

Dat De Vijverhoeve een wandelende boerderij is wordt duidelijk na vergelijking van de historische met de huidige topografische kaarten. Helaas zijn er geen sporen van de boerderij terug te vinden in het landschap, alleen de oude waterput (nummer 2) laat zien dat hier ooit iets heeft gestaan.

3. Brandput

Historische kaarten laten zien dat er rond 1900 een brandput aanwezig was op het landgoed. Bij brand werd het water uit de brandput geschept, waarbij de helpers uit het dorp zich in rijen opstelden om met emmers het water door te geven en in de brandspuit te gieten.

De pompiers pompten vervolgens het water door de slangen in de richting van de brandhaard. Deze brandput is op de oorspronkelijke plaats teruggebracht.

4. Weverbeek

De Weverbeek heeft een belangrijke rol gespeeld bij het bepalen van de grenslijn tussen Nederland en België. De Weverbeek werd zo genoemd, omdat zij tot ongeveer 1850 dienst deed om vlas voor de wevers in te roten. Bij het roten werden de vezels van de stengel door inwerking van water losgemaakt. Tijdens de ruilverkaveling rond 1910 werd de Weverbeek nog rechter getrokken en dieper gemaakt voor een snellere waterafvoer.

De Weverbeek is bovenstrooms via een waterloop verbonden met het grenspark de Zoom-Kalmthoutse Heide, benedenstrooms met gaat de beek over in de Molenbeek (op Belgisch grondgebied), die weer afstroomt in de Zeepe (in Nederland). Van de 14^e tot de 16^e eeuw werd er op grote schaal turf gewonnen in de streek rondom De Vijverhoeve. De turf diende als brandstof voor inwoners van de steden Bergen op Zoom en Roosendaal. Vanuit het gebied vertrokken verschillende turfvaarten naar deze steden. Het is onduidelijk of de Weverbeek ook ooit als turfvaart dienst heeft gedaan.

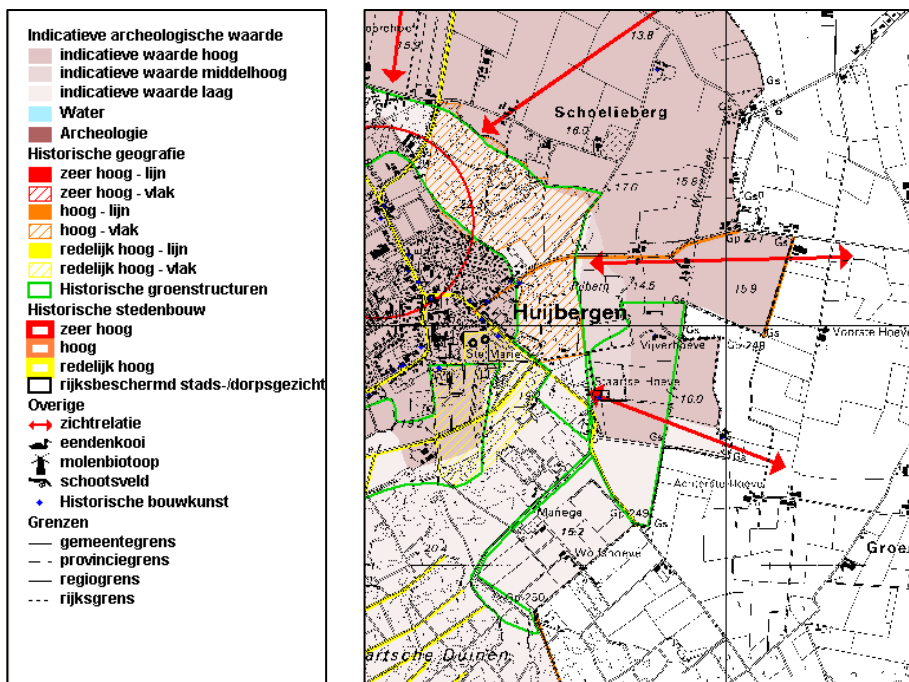
5. Houtwallen en verkavelingstructuur

Op de historische kaart van 1840 zijn de verkavelingspatronen met houtwallen al duidelijk zichtbaar. De houtwallen werden vroeger gebruikt als afscheiding en begrenzing van het perceel. Tegelijkertijd diende ze als veekeuring. Tijdens de ruilverkaveling rond 1910 zijn veel van deze historische houtwallen verdwenen uit het landschap. Op landgoed De Vijverhoeve bestaan enkele van de historische houtwallen nog wel en worden de ontbrekende houtwallen weer teruggebracht op de oorspronkelijke plaats. De houtwallen zijn niet alleen historisch van belang, maar ook ecologisch waardevol. Veel verschillende soorten vogels en kleine zoogdieren vinden broeden en schuilplaatsen in de houtwallen en kunnen zich via deze houtwallen verplaatsen naar De Brabantse Wal en De Zoom-Kalmthoutse Heide.

6. Grenspaal

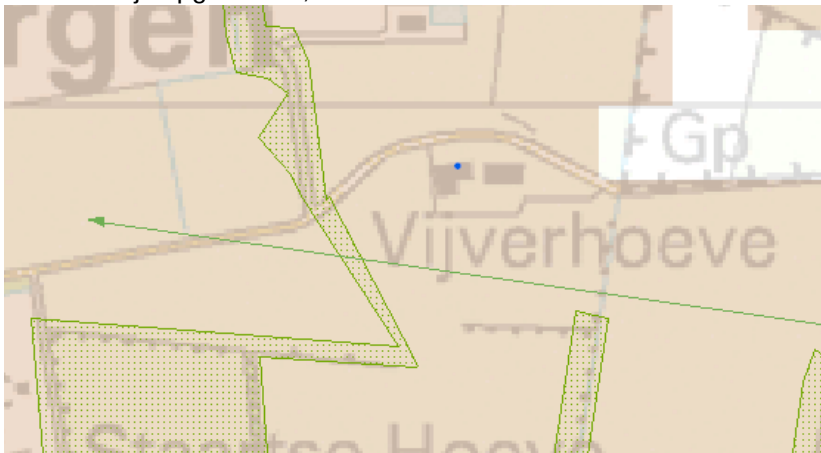
De Wilhelmiëten hadden door de eeuwen heen veel grensgeschillen met de Abdij van Tongerlo (België), die de aangrenzende gebieden van Essen en Kalmthout in bezit had. Door deze grensgeschillen is er met de grens in en rond Huijbergen nogal wat geschoven. Pas bij de vorming van de provincies Antwerpen en Noord-Brabant is de huidige grens gevormd. Alle door de Wilhelmiëten ontgonnen gronden zijn toen bij Noord-Brabant gevoegd. Bij de afsplitsing van België (1830) is deze grens de staatsgrens geworden, waarvoor Huijbergen geheel in Nederland ligt.

Het grillige verloop van de grens is dus te danken aan de grensgeschillen tussen de Wilhelmiëten en de Abdij van Tongerlo.



Bron: Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant (2009)

Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart (tot 2009) is een historische zichtlijn opgenomen, zoals hierna verbeeld.



Deze zichtlijn blijft ook in het ontwerp voor het landgoed gehandhaafd.



Zichtlijn op het nieuwe landgoed

In overleg met de gemeente, de monumentencommissie en de Rijksdienst voor nationaal Erfgoed, is het bakhuis identiek herbouwd met, voor zover aanwezig, zoveel als mogelijk de oorspronkelijke bouwmaterialen. Doel was, en is, met de restauratie het monumentale karakter van het bakhuis te behouden. Hiertoe is de gemeentelijke en regionale monumentencommissie ingeschakeld voor begeleiding. Voor het bakhuis is daarnaast een separaat traject gevolgd. Het bakhuis is geen rijksmonument meer.

Archeologie

In opdracht van de gemeente Woensdrecht heeft Becker & Van de Graaf bv een archeologisch onderzoek uitgevoerd aan de Vijverstraat in Huijbergen (bijlage 4). Hier werden twee percelen onderzocht in verband met geplande nieuwbouw. Deze percelen, plangebieden 42077 en 42079, behoren tot één groot ontwikkelingsgebied. In plangebied 42077 wordt er een Vlaamse schuur aangelegd en in plangebied 42079 wordt bebouwing aangelegd die identiek is aan de gebouwen in plangebied 42077.

Voor deze bouwwerkzaamheden worden funderingen aangelegd die waarschijnlijk niet dieper reiken dan een halve meter onder het maaiveld.

Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase.

Uit het onderzoek is gebleken dat plangebied 42079 is gelegen aan de voet van een stuifduin en dat plangebied 42077 lager was gelegen.

Door kunstmatige ophogingen liggen de gebieden tegenwoordig op ongeveer dezelfde hoogte, met uitzondering van het westen van plangebied 42079 dat op de helling van de duin is gelegen.

De rest van de plangebieden had een verhoging van minimaal een halve meter nodig omdat de omstandigheden te nat waren om het gebied te gebruiken voor landbouw of bewoning. Het onderzoeksgebied behoorde tot de gebieden van de abdij van Huijbergen. Deze abdij plaatste ten minste vanaf de 17^{de} eeuw een hoeve binnen het onderzoeksgebied om de terreinen te bewerken en beheren. De hoeve is sinds de 17^{de} eeuw twee keer herbouwd, telkens circa 100 m verder naar het westen. De huidige hoeve is in de tweede helft van de 19^{de} eeuw gebouwd binnen plangebied 42077.

Tijdens het veldonderzoek zijn in beide plangebieden vijf boringen gezet met een edelman van 15 cm doorsnede en met een grid van circa 30 x 35 m. De opgeboorde kernen zijn in het veld zorgvuldig doorzocht op archeologische indicatoren. Hierdoor was het mogelijk de plangebieden te onderzoeken voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Er zijn echter geen archeologische waarden aangetroffen. De hoge en middelhoge archeologische verwachting voor de gebieden kon bovendien naar beneden worden bijgesteld door de natte omstandigheden waarbij de plangebieden niet gunstig waren voor het gebruik voor landbouw en bewoning.

De geplande werkzaamheden in beide plangebieden zullen de ondergrond verstoren tot een maximale diepte van een halve meter. Overal in het plangebied bestaat de bovenste halve meter uit een verstoord ophogingspakket. De geplande werkzaamheden zullen dus de aanwezige onverstoorde lagen met een lage verwachting voor prehistorische tot middeleeuwse resten niet verstoren. Om deze reden wordt er geen vervolgonderzoek geadviseerd voor beide plangebieden.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld, dat er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkelingen op het landgoed.

4.6 Recreatie

Het landgoed zal deels toegankelijk zijn voor extensieve dagrecreatie. Er zullen verschillende wandelpaden worden aangelegd. De wandelpaden zijn aangesloten op het bestaande wandelpadennetwerk in de omgeving. Tevens is de wandelroute opgenomen in het boekje Wandelroute Brabantse Wal.

Conclusie

Met de aanleg van verschillende wandelpaden wordt het recreatief medegebruik sterk verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

4.7 Mobiliteit/infrastructuur

Het toevoegen van nieuwe functies in het plangebied zal resulteren in een toename van de verkeersaantrekkende werking. Het initiatief zal echter niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer van en naar de Vijverhoeve en directe omgeving. Het aantal verkeersbewegingen zal beperkt blijven, aangezien maximaal 12 x per jaar een congres wordt georganiseerd. Tevens zal de Vijverstraat worden voorzien van passeerstroken om de doorgang van het verkeer te garanderen en te voorkomen dat de bermen eventueel zouden worden kapotgereden.

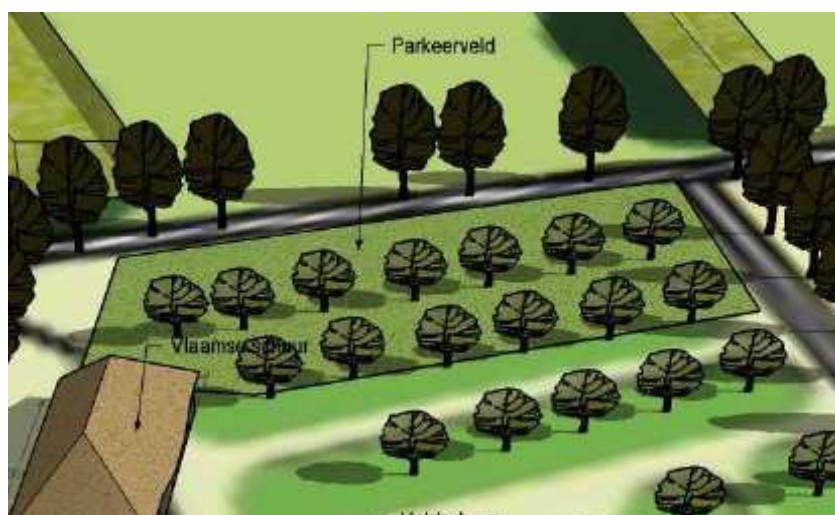
Op basis van de functies in het plangebied met de daarbij behorende eenheden is er een parkeerbehoefte berekening gemaakt.

Parkeerbehoefte plan Vijverhoeve				
functie:	eenheid:	aantal:	parkeernorm:	parkeerbehoefte:
congresruimte	deelnemer	40,0	1,0	40,0
	docent/gastspreker	3,0	1,0	3,0
	personeel catering	3,0	1,0	3,0
workshop	deelnemer	15,0	1,0	15,0
	docent	2,0	1,0	2,0
kantoor aan huis	werknemer	2,0	1,0	2,0
	bezoeker	1,0	1,0	1,0
woonhuis	woning	1,0	2,2	2,2
totalen:				68,2

N.B.: bij de parkeernormen is uitgegaan van (gelijktijdige) maximale bezettingsgraad

Bij de berekening is uitgegaan van het maximaal aantal te verwachten deelnemers, in de situatie waarbij alle functies gelijktijdig maximaal in gebruik zijn. In de toegepaste parkeernormering is rekening gehouden met de ligging van plan de Vijverhoeve. Op basis daarvan moet rekening gehouden worden met een intensief autogebruik, mede ook omdat (goede) openbaar vervoervoorzieningen ontbreken en de Vijverhoeve afgelegen is. Het aantal parkeerplaatsen is ruim bemeten om te voorkomen dat parkeeroverlast zou kunnen ontstaan op de toegangsweg. Ook zal er een shuttlebus rijden om mensen op te halen van en naar het openbaar vervoer.

Deze parkeerplaatsen zullen gerealiseerd worden op het terrein van de Vijverhoeve op de parkeerweide. Deze parkeerweide komt te liggen direct ten oosten van de Vlaamse Schuur. De parkeerplaats zal worden ingericht met graskeien, de boomgaard zal doorlopen op de parkeerplaats en graskeien en zal de boomgaard doorlopen op de parkeerplaats en omgeven door hagen.



Ligging parkeerveld

Conclusie

Het initiatief zal niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer van en naar de Vijverhoeve en directe omgeving.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van de gemeente Woensdrecht, zoals dat is vastgesteld op 17 december 1998 en (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant per besluit van 29 juni 1999 en zoals dit eerder is herzien in 'Artikel 30 plus herziening bestemmingsplan Buitengebied 1998' zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Woensdrecht op 22 september 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant bij besluit van 18 april 2006.

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van een landgoed de Vijverhoeve nabij Huijbergen in de gemeente Woensdrecht.

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

Bestemmingen

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap vindt agrarisch bodemgebruik plaats, waarbij tevens water, groen, extensief recreatief medegebruik en infrastructuur is toegestaan. Bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erf- en terreinafscheidingen. Het omgevingsvergunningstelsel wat is gekoppeld aan deze bestemming beschermt de groenelementen.

Natuur

Binnen de bestemming Natuur vindt behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden plaats (zowel de te realiseren droge natuur als de te realiseren natte natuur) en nevenfuncties als water en extensief recreatief gebruik. Er is eveneens in de planregels de mogelijkheid opgenomen om agrarische natuurbeheeractiviteiten uit te oefenen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van niet meer dan 2 m zijn toegestaan. Het omgevingsvergunningstelsel wat is gekoppeld aan deze bestemming beschermt de groenelementen, welke door middel van een aanduiding zijn opgenomen. De wandelpaden in het plangebied zijn specifiek aangeduid.

Natuur - Landgoed

Binnen de bestemming Natuur - Landgoed zijn wonen, beroep aan huis, conferentie- en workshopruimten, opslag, infrastructuur, water en groen toegestaan. Voor het beroep aan huis met een maximale oppervlakte van 70 m² is een specifieke aanduiding opgenomen. Ook de conferentieruimte en workshopruimte zijn aangeduid en voorzien van een specifieke regeling in de regels. Hierbij is onder andere gedetailleerd aangegeven aan welke groot- en bouwhoogte de bebouwing dient te voldoen.

Behalve de bestaande vrijstaande woning worden er drie woningen toegevoegd, waarvoor in de regels specifieke bepalingen zijn opgenomen. Hierbij is gedetailleerd aangegeven aan welke diepte, breedte en goot- en bouwhoogte en inhoud de bebouwing (hoofd- en bijgebouwen) dient te voldoen.

Bij de bijgebouwen van de Vijverhoeve (Vlaamse schuur, het bakhuis en de kapschuur) zijn de maatvoeringen gekoppeld aan de gelijknamige aanduidingen. In de specifieke gebruiksregels is nog verduidelijkt welk gebruik in de respectievelijke gebouwen is toegestaan.

Verkeer

Binnen de bestemming Verkeer worden wegen, paden en parkeervoorzieningen alsmede bijbehorende kunstwerken en infrastructuur geregeld. Daarnaast zijn het behoud van landschapswaarden en de aanwezigheid van water en waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen in de planregels. Voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn nadere bepalingen opgenomen in de planregels. Het omgevingsvergunningstelsel wat is gekoppeld aan deze bestemming beschermt de groenelementen.

Water

Binnen de bestemming Water worden water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke geregeld. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk, die de bestemming dienen. Hierbij moet worden gedacht aan waterhuishoudkundige voorzieningen (dammen, duikers, stuwtjes, etc.). Het omgevingsvergunningstelsel wat is gekoppeld aan deze bestemming beschermt de groenelementen.

Leiding - Brandstof

De voor Leiding - Brandstof aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van een door het plangebied lopende brandstofleiding.

De planregels zijn erop gericht de belangen van de brandstofleiding te beschermen door een overleg met de leidingbeheerder op te nemen. Verder geldt een omgevingsvergunningstelsel met een beperking van activiteiten in de bodem rondom de leiding.

Gebiedsbestemmingen

Over het gehele plangebied ligt een aantal gebiedsbestemmingen c.q. een dubbelbestemming, te weten:

- vrijwaringszone radarverstoringgebied;
- milieuzone grondwaterbeschermingsgebied;
- archeologische verwachtingswaarde (dubbelbestemming).

Voor deze zones is een beschermende regeling opgenomen in de regels.

Ter bescherming van de funnel, de IHCS en de ILS-zone van vliegbasis Woensdrecht is een gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone 2' opgenomen. Deze sluit aan bij de regeling voor het bestemmingsplan buitengebied.

6 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Ten behoeve van de ontwikkeling is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Woensdrecht een anterieure overeenkomst opgesteld (d.d. juli 2010). Deze is echter niet openbaar. Door middel van deze exploitatieopzet heeft de initiatiefnemer bij de gemeente aangetoond dat het initiatief financieel onderbouwd is.

Ten behoeve van de ontwikkeling is in januari 2009 een risicoanalyse plan-schade uitgevoerd door het adviesbureau SAOZ. Deze risicoanalyse is opgenomen als bijlage 6 bij het bestemmingsplan. In het rapport wordt geconcludeerd dat door de planologische mutatie naar verwachting geen schade zal optreden die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking komen.

7 PROCEDURE

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorbestemmingsplan 'Landgoed Vijverhoeve' heeft, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, met ingang van 2 december 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om een inspraakreactie in te dienen. Daarnaast is overleg gevoerd met onder andere het waterschap en de provincie.

Er zijn 7 inspraakreacties en 5 vooroverlegreacties binnengekomen. Alle reacties zijn ontvankelijk. In de nota inspraak en vooroverleg (opgenomen als bijlage) zijn de ingediende reacties opgenomen en van een reactie voorzien, waarbij is aangegeven of er een aanpassing van het bestemmingsplan zal plaatsvinden. Op hoofdlijnen is het bestemmingsplan op de volgende onderwerpen aangepast:

- actualisatie provinciaal beleid (Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte);
- uitgebreidere beschrijving ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorische waarden van het landgoed;
- toetsing van het initiatief aan het gemeentelijke Toeristisch-Recreatief Beleid en Actieplan;
- actualisatie beleid externe veiligheid buisleidingen;
- diverse tekstuele aanpassingen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 8 juli tot en met 18 augustus 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. Er zijn 9 zienswijzen binnengekomen, waarvan er één te laat is ingediend en deze is derhalve niet meegenomen in deze Nota zienswijzen. De zienswijzen zijn in een aparte nota zienswijzen opgenomen en van een reactie voorzien, waarbij is aangegeven of er een aanpassing van het bestemmingsplan zal plaatsvinden.