

Bijlagenboek

Partiële herziening
buitengebied 1998
landgoed De Vijverhoeve

Gemeente Woensdrecht



Bijlagenboek

Partiële herziening buitengebied 1998 landgoed De Vijverhoeve

Gemeente Woensdrecht

Datum:

20 september 2011

Projectgegevens:

BYL-WOE00014-01a

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

Bijlage 1: Ontwerp-/beheers- en inrichtingsplan, september 2011

Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan landgoed De Vijverhoeve, 8 april 2009

Bijlage 3: Quicksan 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

NB: Het ontwerp-/ beheers- en inrichtingsplan (d.d. september 2011) prevaleert bij eventuele afwijkende prentjes die in de overige bijlagen voorkomen.

Bijlage 1

Ontwerp-/beheers- en inrichtingsplan

landgoed de erhoeve



Ontwerp-/ inrichtings- en beheerplan

Versie september 2011

Mw. Emmy van Overdijk en Dhr. Etienne Schoenmakers

vijverstraat 6 • 4635 ra huijbergen • 0164 643 501 • www.vijverhoeve.com



INHOUD

INLEIDING

1. KORTE KENSCHETS HUIDIGE SITUATIE

- 1.1 Ligging en gebruik**
- 1.2 Bodem en waterhuishouding**
- 1.3 Cultuurhistorie**
- 1.4 Natuur en landschap**

2. ONTWERP-/ INRICHTINGS- EN BEHEERPLAN

- 2.1 Ontwerp**
- 2.2 Inrichting**
- 2.2 Beheer**

Bijlagen:

- A Toelichting inrichtingsplan**
- B Eisen pakket halfnatuurlijk grasland Subsidieregeling Natuurbeheer**

Landschapsherinrichting

De omvorming van agrarische gronden naar natuur in de vorm van een Landgoed.

INLEIDING

De heer en mevrouw Schoenmakers- van Overdijk willen een nieuw landgoed realiseren op de gronden rondom hun historische boerderij de Vijverhoeve.

Voor de inrichting van de gronden hebben zij contact gezocht met het Coördinatiepunt Landschapsbeheer van het Brabants Landschap. Op basis van bodemgesteldheid, cultuurhistorie en kenmerken van het omringende landschap heeft het Coördinatiepunt een eerste schets gemaakt. Deze schets heeft ter visie gelegen en enkele aanliggende eigenaren hebben wensen ingebracht om het eerste schetsplan op een aantal onderdelen aan te passen.

Deze wensen zijn in dit ontwerp- en inrichtingsplan verwerkt. Een aantal voorgestelde landschapselementen op de percelen ten noorden van de Vijverhoeve zijn toen afgevoerd om (planologische) schaduwwerking op de aangrenzende landbouwgronden te voorkomen. Tevens is het sortiment voor de houtsingels een klein beetje aangepast. Medio 2008 zijn in het directe zicht van het historische monument: De Vijverhoeve op het naastgelegen agrarische gebied een kas, een loods en een bedrijfswoning geplaatst. In verband met het zicht vanuit de Vijverhoeve is het plan toen aangepast middels het opnemen van een brede houtsingel aan de noordzijde van het perceel tegenover de Vijverhoeve. In het ontwerp is ook het herstel van de historische vijver van 'De Vijverhoeve' opgenomen.

De locatie van de nieuwe landgoedwoningen is bepaald in overleg met Bureau Croonen en Architectenbureau Oome De Man.

Dit plan vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan voor Landgoed de Vijverhoeve.

1. KORTE KENSCHETS HUIDIGE SITUATIE

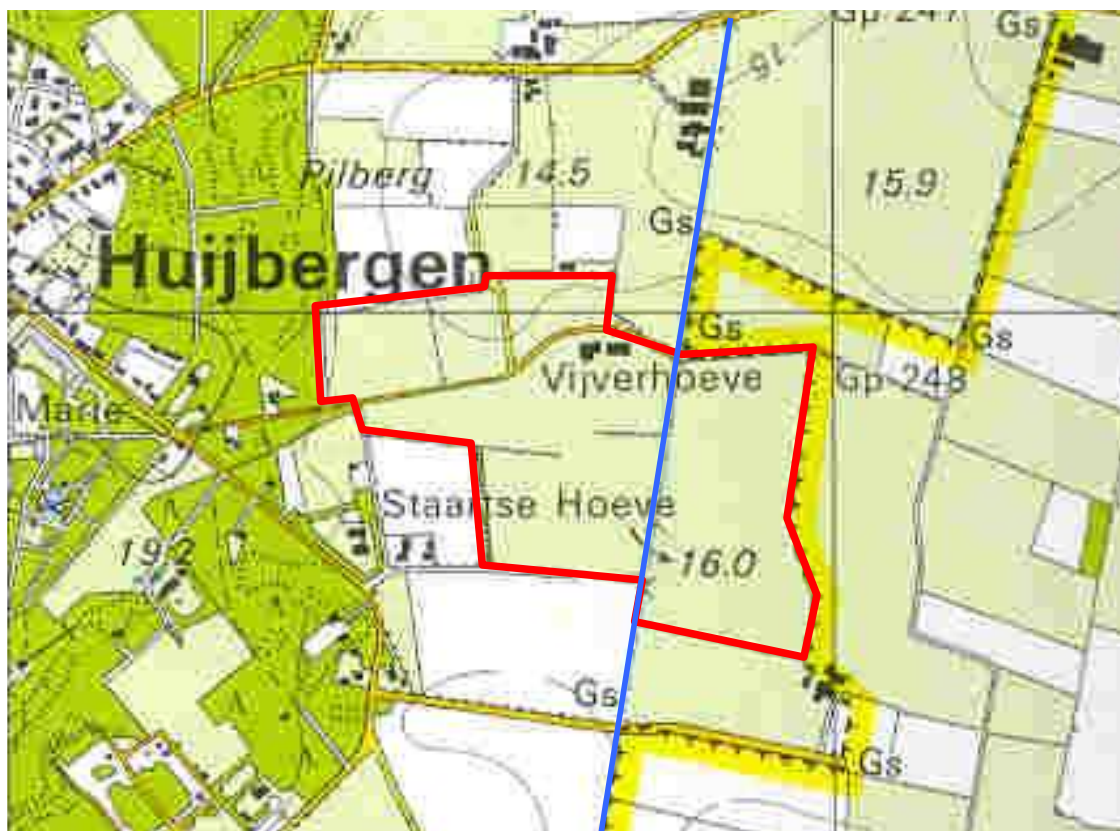
1.1 Ligging en huidig gebruik

De totale grondoppervlakte bij boerderij de Vijverhoeve, die in 2001 is aangemerkt als Rijksmonument, beslaat ruim 16 hectare. De landbouwgronden hebben jarenlang braak gelegen maar zijn in 2004 weer in agrarisch gebruik genomen, een gedeelte als grasland en een gedeelte als bouwland.

Het plangebied is gelegen aan de voet van de Brabantse Wal en sluit aan de westzijde direct aan op het bosgebied Pilberg, een bosgebied dat zich op gefixeerde stuifduinen heeft ontwikkeld en een zeer belangrijke schakel vormt in de ecologische verbinding tussen twee uitgestrekte natuurgebieden. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Belgische grens (zie afbeelding 1).

Het plangebied wordt doorsneden door de Weverbeek die in het Streekplan 2002 is aangeduid als ecologische verbidingszone.

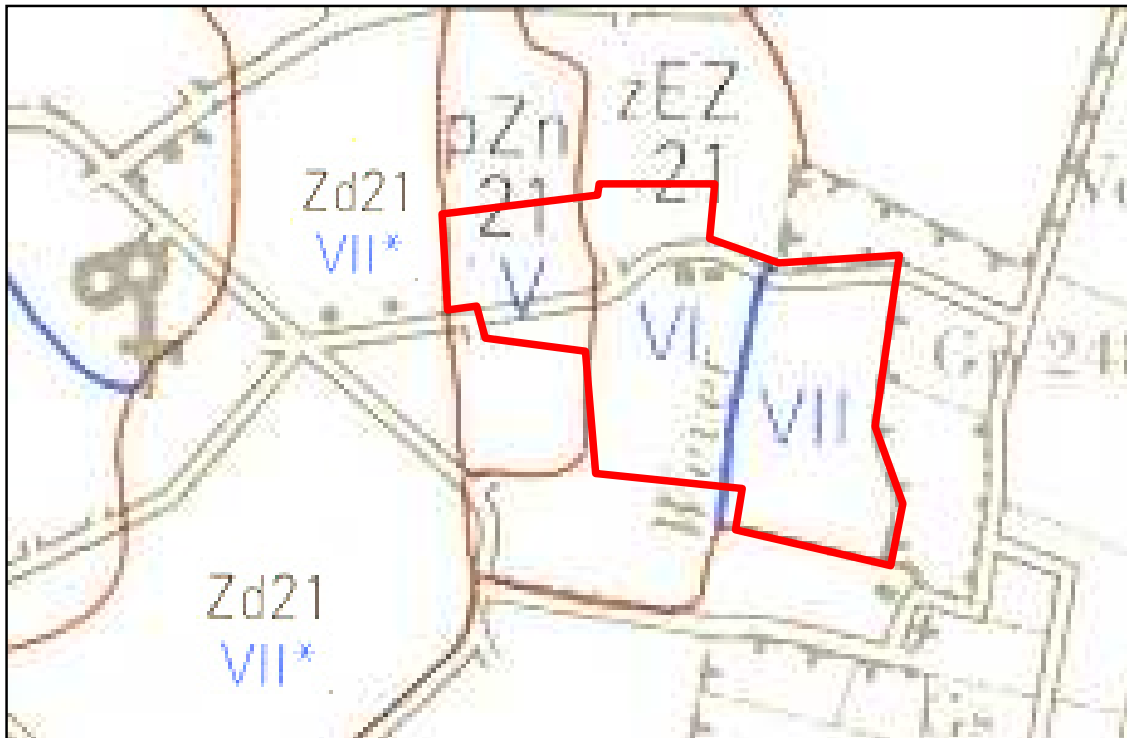
Afbeelding 1: Ligging plangebied



1.2 Bodem en waterhuishouding

De grootste oppervlakte van het landgoed bestaat uit droge enkeerdgronden (zEZ21), die ontwikkeld zijn in leemarm en zwak lemig fijn zand, met grondwatertrap VI en VII (zie afbeelding 2). In deze droge zone liggen enkele kleine natte laagten. Deze laagten zijn uitgekozen voor de aanleg van de poelen. De enkeerdgronden hebben een zwarte teeltlaag die dikker is dan 50 centimeter. Deze gronden zijn al eeuwenlang in agrarisch gebruik. Aan de voet van de Brabantse Wal ligt een wat vochtiger zone met Gooreerdgronden (pZn 21) die ook ontwikkeld zijn in leemarm en zwak lemig fijn zand. Direct ten westen van deze zone strekt zich een reliëfrijke zone aan met zeer droge Duinvaaggronden (Zd21).

Afbeelding 2: Bodemkaart (Bron: Bodemkaart van Nederland, schaal 1: 25.000)

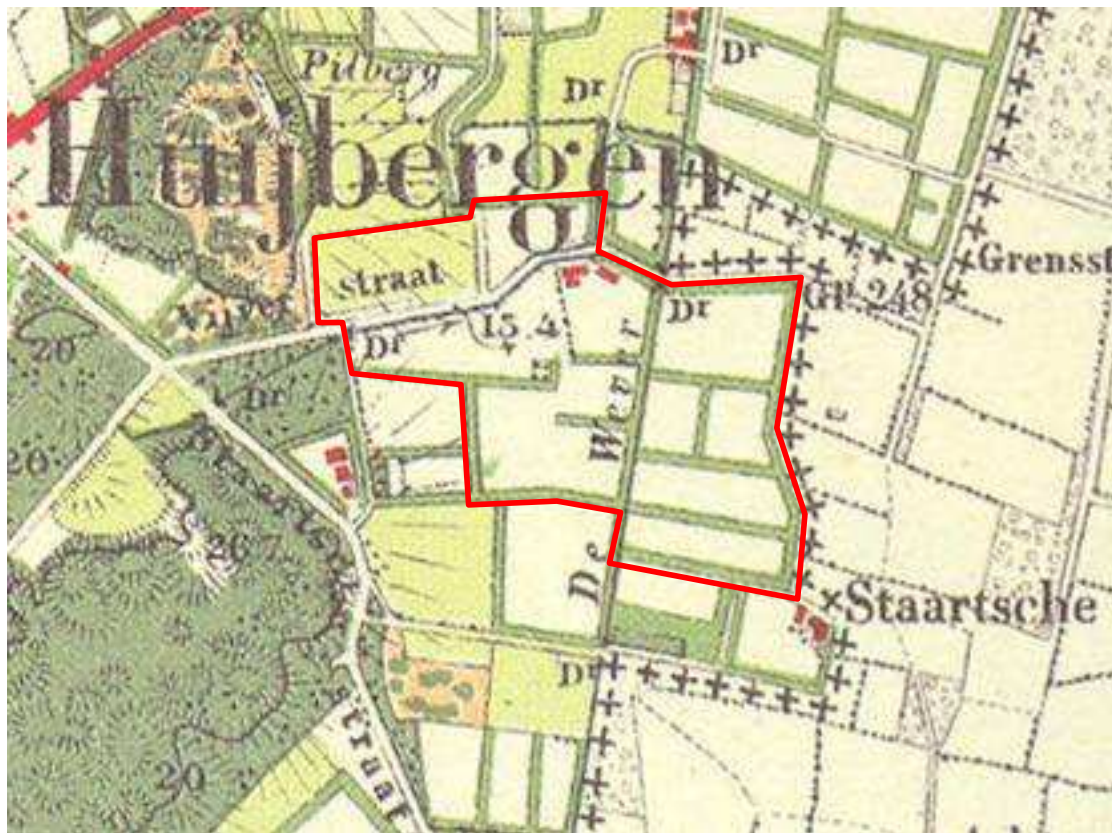


1.3 Cultuurhistorie

Het plangebied e.o. heeft grote cultuurhistorische waarden. Enerzijds door twee historisch belangwekkende boerderijen, de Vijverhoeve en de Staartse Hoeve waarvan de geschiedenis teruggaat tot het begin van de 15^e eeuw en die als Rijksmonument zijn geregistreerd, en anderzijds door een verkavelingsstructuur die in de loop der eeuwen nauwelijks veranderd is.

Rond 1900 was er sprake van een kleinschalig cultuurlandschap met door houtwallen omzoomde gras- en bouwlanden (zie afbeelding 3). In het plangebied zijn ook nog diverse groene relictten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20^e eeuw (zie 1.4 natuur en landschap).

Afbeelding 3 :Het landschap rond de Vijverhoeve anno 1900



Legenda



Bos



Grasland



Heide



Bouwland



Houtwallen

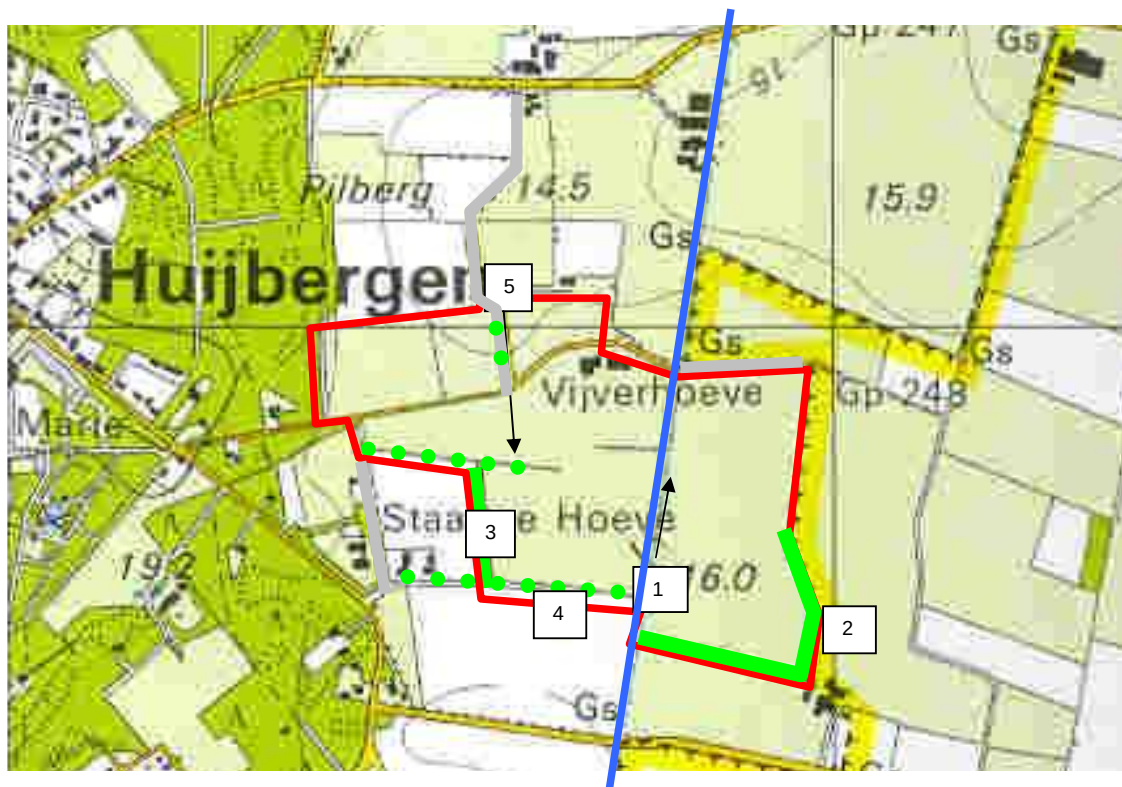
1.4 Natuur en landschap

Het plangebied wordt gekenmerkt door een coulisselandschap met verspreide kavelgrensbeplantingen bestaande uit oude houtwallen en bomenrijen (zie afbeelding 4 en foto's). Deze elementen zijn landschappelijk en ecologisch waardevol. De houtwallen bieden broedgelegenheid aan diverse kleine zangvogels en ook kleine zoogdieren zoals Egel, Bunzing en Hermelijn vinden er een geschikt leefgebied. Deze soorten zijn terplaatse ook waargenomen. In de schuur bij de boerderij broedt de Kerkuil.

De landbouwgronden zijn overwegend zeer soortenarm. Het grootste deel van de landbouwgronden is in gebruik als maïsland en de overige gedeelten bestaan uit soortenarm grasland.

Het plangebied grenst aan een zeer reliëfrijke beboste gordel van zandduinen. Deze bosgordel vormt een onderdeel van een uitgestrekt grensoverschrijdend bos- en natuurgebied.

Afbeelding 4 : Natuur- en landschapselementen plangebied e.o.



Legenda



Bos



Houtsingels/-wallen



Bomenrij



Zandweg



Weverbeek (oude turfvaart)



Locatie foto's



1

De Weverbeek met enkele solitaire eiken; links op de achtergrond boerderij de Vijverhoeve



2

Houtwal op de Nederlands-Belgische grens



3

Houtwal aan de westzijde van het plangebied. Op de achtergrond nog een mooie boomgroep van zomereiken langs een zandweg



4

Relicten van een houtwal aan de zuidzijde van het plangebied



5

Zandweg met enkele mooie eiken aan de noordzijde van het plangebied

2. ONTWERP- /INRICHTINGS- EN BEHEERPLAN

2.1 Ontwerp

In het gebied zijn nog veel relictten aanwezig van een waardevol oud cultuurlandschap. Niet alleen de boerderij die inmiddels geheel gerestaureerd is maar ook diverse groenelementen.

In het gebied liggen daarom bijzondere kansen om het oude kleinschalige agrarische cultuurlandschap dat kenmerkend was voor grote delen van het Brabantse Zandgebied , maar dat op veel plaatsen geheel verdwenen is , te herstellen.

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 (zie afbeelding 3).

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)
- extensief agrarisch gebruik gronden

Op bijgaande kaarten zijn de (her)inrichtingsideeën gevisualiseerd in een ontwerp. Het geeft een beeld van het totaalplan voor de inrichting van landgoed.

Ontwerp Landgoed de Vijverhoeve

Versie september 2011



Legenda

Bestaand/te handhaven

-  bebouwing
-  verharde weg
-  zandpad
-  landbouwgrond
-  loofbos/houtsingel
-  erf

Aan te leggen/te ontwikkelen

-  aan te planten loofbos en houtsingels
-  aan te planten bomenrij
-  aan te planten hoogstamboomgaard
-  te ontwikkelen bloemrijk grasland
-  aan te leggen wandelpad
-  erf nieuwe landgoedwoningen
-  nieuwe landgoedwoningen
-  nader in te vullen natuur rondom nieuwe landgoedwoningen

0 50 100 m



2.2 Inrichting

In totaal zal ruim 10 hectare landbouwgrond worden omgevormd in natuur- en landschapselementen. Het inrichtingsplan is uitgewerkt voor het deelgebied ten westen en het deelgebied ten oosten van de Weverbeek (zie kaartjes).

Hierna zal per element een korte toelichting worden gegeven. Informatie over aantallen en hoeveelheden per element is opgenomen in bijlage A.

- **Aanplant loofbos**

Het plan voorziet in de aanplant van 1,25 hectare loofbos. De bodem, waterhuishouding en voedingstoestand vormen de basis voor de boomsoortenkeuze.

De grootste oppervlakte van het landgoed bestaat uit enkeerdgronden, die ontwikkeld zijn in leemarm en zwak lemig fijn zand, met grondwatertrap VI en VII. Op deze gronden komt van nature het droog Wintereiken-Beukenbos tot ontwikkeling. Kenmerkende loofhoutsoorten van deze bostypen zijn ruwe en zachte berk, esdoorn, zomer- en wintereik en beuk.

Kenmerkende struiken zijn vuilboom, lijsterbes, krent, hulst, bergvlier, hazelaar, wilde appel en boswilg

Het streefbeeld bestaat uit gemengd loofbos met als hoofdhoutsoort de zomereik en met goed ontwikkelde bosranden. Naast de boskern die uitsluitend bestaat uit opgaande boomsoorten is ook een goed ontwikkelde bosrand uit ecologisch en landschappelijk zeer waardevol. In tabel 1 en 2 is het sortiment voor de boskernen en – randen weergegeven.

Tabel 1: Sortiment boskern

Sortiment Ned. naam/Lat. naam	Percentage soorten boskern
Zomereik/ <i>Quercus robur</i>	30%
Wintereik/ <i>Quercus petraea</i>	20%
Berk/ <i>Betula spec.</i>	20%
Beuk/ <i>Fagus sylvatica</i>	10%
Zoete kers/ <i>Prunus avium</i>	10%
Wilde lijsterbes/ <i>Sorbus aucuparia</i>	10%

Tabel 2: Sortiment bosrand

Sortiment Ned. naam/Lat. naam	Percentage soorten bosrand
Sporkehout/ <i>Rhamnus frangula</i>	20%
Wilde lijsterbes/ <i>Sorbus aucuparia</i>	20%
Hazelaar/ <i>Corylus avellana</i>	30%
Krent/ <i>Amelanchier lamarckii</i>	20%
Hulst/ <i>Ilex aquifolium</i>	10%

Landgoed de Vijverhoeve

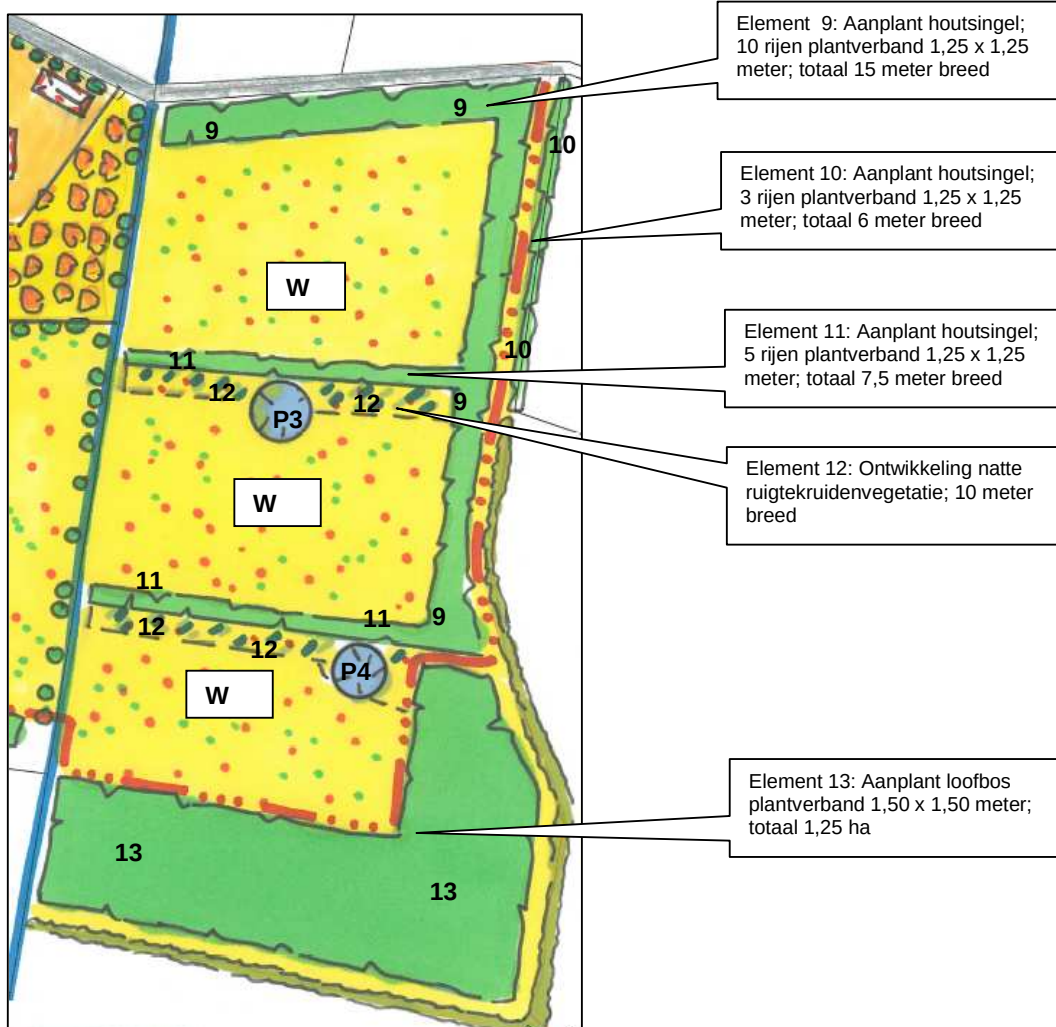
Inrichtingsplan deelgebied west



Voor verdere uitwerking zie Toelichting beplantings- en inrichtingsplan

Landgoed de Vijverhoeve

Inrichtingsplan deelgebied oost



Voor verdere uitwerking zie Toelichting beplantings- en inrichtingsplan

- **Aanplant houtsingels**

In totaal zal 1,07 hectare houtsingel worden aangeplant variërend in breedte van 2 tot 15 meter. Nadere gegevens per element is opgenomen in bijlage A. In onderstaande tabel is het sortiment per type houtsingel opgenomen.

Tabel 3: Sortiment houtsingels

Sortiment Ned. naam/Lat. naam		Bossingel (element 9)	Hakhoutsingel met overstaanders (element 7 en 8)	Hakhoutsingel (element 11)
Zwarte els/ <i>Alnus glutinosa</i>				
Zomereik/ <i>Quercus robur</i>		30%	30%	40%
Wintereik/ <i>Quercus petraea</i>		10%	10%	20%
Berk/ <i>Betula spec.</i>		20%	20%	
Zoete kers/ <i>Prunus avium</i>		10%	10%	
Wilde lijsterbes/ <i>Sorbus aucuparia</i>		5%	5%	10%
Sporkehout/ <i>Rhamnus frangula</i>		10%	10%	20%
Hazelaar/ <i>Corylus avellana</i>		10%	10%	10%
Krent/ <i>Amelanchier lamarckii</i>		2,5%	2,5%	
Hulst/ <i>Ilex aquifolium</i>		2,5%	2,5%	
Gelderse roos/ <i>Viburnum opulus</i>				

- **Aanplant bomenrij**

Op het landgoed worden ook enkele structuurbepalende bomenrijen aangeplant met een totale lengte van 565 meter. De bomenrijen zullen bestaan Zomereik (element 2 en 5), knotwilg (element 1), Koningslinde (element 6) en Zwarte els (element 3).

- **Aanplant hoogstamboomgaard**

Bij boerderij de Vijverhoeve zal een hoogstamboomgaard met oude fruitrassen worden aangelegd. In totaal zullen zo'n 30 oude hoogstamfruitboomrassen worden aangeplant. Het grasland onder de bomen zal licht bemest en begraaasd worden, bijvoorkeur door schapen.

- **Herstel oude brandput en aanleg poelen**

In het plangebied zal een oude brandput hersteld worden en daarnaast zullen 4 nieuwe poelen aangelegd worden. In combinatie met de aanleg van structuurrijke houtsingels en de ontwikkeling van bloemrijk grasland wordt hierdoor een aantrekkelijk biotoop voor amfibieën gecreëerd. De nieuwe poelen hebben een doorsnede van 25 meter, flauwe taluds (minimaal 1:4) en een diepte van maximaal 2 meter.



- **Ontwikkeling bloemrijk grasland**

Een deel van de huidige landbouwgronden zal ontwikkeld worden tot onbemest en structuurrijk bloemrijk grasland. De gronden die nu in gebruik zijn als maïsland zullen ingezaaid worden met een, in overleg met het Brabants Landschap samen te stellen, graskruidenmengsel. Het mengsel zal bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen zoals Duizendblad, Gewoon knoopkruid, Witte klaver, St. Janskruid, Gewone rolklaver, Margriet, Kamgras en Reukgras.

Een gedeelte van het grasland zal als hooiland met naweide worden beheerd en een gedeelte zal gedurende de periode van 1 april tot 1 november begraaasd worden door vee met een maximale veedichtheid van 1,5 grootvee-eenheid per hectare.

Het grasland zal voldoen aan de eisen van het pakket half natuurlijk grasland uit de Subsidieregeling Natuurbeheer (zie bijlage B).



Streefbeeld bloemrijk grasland

- **Aanleg wandelpad**

In totaal zal 1000 meter wandelpad worden aangelegd. De paden zullen licht opgehoogd worden met zand uit de poelen. De paden zullen beheerd worden als graspaden. Aan de zuidzijde zal een bruggetje over de Weverbeek aangelegd moeten worden er zullen enkele klaphekjes geplaatst worden.

2.3 Beheer

Voor een duurzame ontwikkeling en instandhouding van natuur- en landschapselementen is een goed beheer noodzakelijk. In onderstaande tabellen is per onderdeel het beheer in grote lijnen uitgewerkt.

- **Streefbeeld en beheer beplantingselementen**

Beplantings -element	Streefbeeld/pakket	Beheer
1	Knotbomenrij	Wilgen gemiddeld 1 maal per 5 jaar knotten
2	Bomenrij	Bomen in jonge fase regelmatig snoeien tot takvrij stamstuk van 5 meter. Daarna alleen dode takken verwijderen
3	Bomenrij	Bomen in jonge fase regelmatig snoeien tot takvrij stamstuk van 5 meter. Daarna alleen dode takken verwijderen
4	Hoogstamboomgaard	Periodiek snoeien
5	Bomenrij	Bomen in jonge fase regelmatig snoeien tot takvrij stamstuk van 5 meter. Daarna alleen dode takken verwijderen
6	Bomenrij	Bomen in jonge fase regelmatig snoeien tot takvrij stamstuk van 5 meter. Daarna alleen dode takken verwijderen
7	Hakhoutsingel	Hakhoutbeheer met overstaanders. Singel 1 maal per 10-15 jaar afzetten en enkele overstaanders handhaven
8	Hakhoutsingel	Hakhoutbeheer met overstaanders. Singel 1 maal per 10-15 jaar afzetten en enkele overstaanders handhaven
9	Bossingel	Periodiek dunnen
10	Hakhoutsingel	Hakhoutbeheer met overstaanders. Singel 1 maal per 10-15 jaar afzetten en enkele overstaanders handhaven
11	Hakhoutsingel	Hakhoutbeheer zonder overstaanders. Singel 1 maal per 10-15 jaar afzetten
13	Loofbos	Periodiek dunnen

- **Streefbeeld en beheer poelen en natte ruigte**

Element	Streefbeeld/pakket	Beheer
Poel 1, 2, 3, 4 en 5	Poel	Poelen periodiek opschonen in de periode september –oktober. Periode tussen twee schoonbeurten afhankelijk aan snelheid dichtgroeien. Taluds vrijhouden van bomen en struiken.
12	Natte bloemrijke ruigte	Ruigtekruidenvegetatie 1 maal per jaar maaien in de periode september-oktober (maaien met mobiele kraan met maaikorf). Maaisel afvoeren.

- **Streefbeeld en beheer landbouwgronden**

Perceel	Streefbeeld/pakket	Omvorming en beheer
W	Bloemrijk wei en hooiland dat voldoet aan eisen basispakket (Half-) natuurlijk Grasland uit de Subsidieregeling Natuurbeheer	Gedeelte beheren als hooiland met naweide(eerste maaibeurt eind juni) en gedeelte jaarlijks beweiden gedurende de periode 1 april – 1 november met gemiddeld 1,5 grootvee-eenheid per hectare weiland. Incidenteel perceel bekalken of bemesten met ruige stalmest (maximaal 1 maal per 3 jaar) om soortenrijk grasland in stand te houden (is conform beheersvoorschriften basispakket (half-)natuurlijk grasland van Subsidieregeling Natuurbeheer)

BIJLAGEN

Bijlage A: Toelichting inrichtingsplan

- Toelichting aanleg beplantingselementen**

Element 1		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Type element	Rij knotwilgen	
Lengte element	100 meter	
Breedte element	1 meter	
Oppervlakte element	100 m2	
Grondbewerking	Plantgat graven	
Plantafstand/plantverband	Plantafstand variabel; minimaal 5 meter. Zie tekening	
Aantal rijen	1	
Aantal stuks laanbomen	10 st	Voor sortiment zie plantsoenlijst
Plaatsen raster	Plaatsen nieuw raster op 1,5 meter uit insteek sloot	

Element 2		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Type element	Aanvullen bestaande bomenrij	
Lengte element	100 meter	
Breedte element	2 meter	
Oppervlakte element	200 m2	
Grondbewerking	Plantgat graven	
Plantafstand/plantverband	Plantafstand variabel; minimaal 8 meter. Zie tekening	
Aantal rijen	1	
Aantal stuks laanbomen	10 st	Voor sortiment zie plantsoenlijst
Plaatsen raster	Plaatsen nieuw raster op 1,5 meter uit bomenrij	

Element 3		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Type element	Bomenrij Zwarte els	
Lengte element	625 meter	
Breedte element	3,0 meter	
Oppervlakte element	1875 m2	

Element 4		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Type element	Hoogstamboomgaard	
Lengte element	n.v.t.	
Breedte element	n.v.t.	
Oppervlakte element		
Grondbewerking	Plantgat graven	
Plantafstand/plantverband	Plantafstand 10-15 meter	
Aantal rijen	n.v.t.	
Aantal hoogstamfruitbomen	30 stuks	Voor sortiment zie plantsoenlijst
Plaatsen raster	Bij begrazing boomkorf rond boom aanbrengen	

Element 5		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Type element	Bomenrij langs Weverbeek	
Lengte element	275 meter	
Breedte element	2 meter	
Oppervlakte element	550 m2	
Grondbewerking	Plantgat graven	
Plantafstand/plantverband	Plantafstand variabel; minimaal 10 meter (zie tekening)	
Aantal rijen	1	
Aantal laanbomen	16 stuks	Voor sortiment zie plantsoenlijst
Plaatsen raster	Plaatsen nieuw raster op 1,5 meter uit bomenrij	

Element 6		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Type element	Bomenrij	
Lengte element	90 meter	
Breedte element	2 meter	
Oppervlakte element	180 m2	
Grondbewerking	Plantgat graven	
Plantafstand/plantverband	Plantafstand 10 meter	
Aantal rijen	1	
Aantal laanbomen	8 stuks	Voor sortiment zie plantsoenlijst
Plaatsen raster	Plaatsen nieuw raster op 1,5 meter uit bomenrij	

Element 7		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Type element	Houtsingel	
Lengte element	112 meter	
Breedte element	7,5 meter	
Oppervlakte element	840 m2	
Grondbewerking	Bouwland ploegen en eggen	
Plantafstand/plantverband	Plantafstand 1,25 x 1,25 meter	
Aantal rijen	5	
Aantal bosplantsoen	450 stuks	Voor sortiment zie plantsoenlijst
Menging	Individuele menging	
Plaatsen raster	Plaatsen nieuw raster op 1,5 meter uit buitenste rij	

Element 8		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Type element	Houtsingel	
Lengte element	175 meter	
Breedte element	7,5 meter	
Oppervlakte element	1310 m2	
Grondbewerking	Bouwland ploegen en eggen	
Plantafstand/plantverband	Plantafstand 1,25 x 1,25 meter	
Aantal rijen	5	
Aantal bosplantsoen	700 stuks	Voor sortiment zie plantsoenlijst
Menging	Individuele menging	
Plaatsen raster	Plaatsen nieuw raster op 1,5 meter uit buitenste rij	

Element 9		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Type element	Houtsingel	
Lengte element	360 meter	
Breedte element	15 meter	
Oppervlakte element	5400 m2	
Grondbewerking	Bouwland ploegen en eggen	
Plantafstand/plantverband	Plantafstand 1,25 x 1,25 meter	
Aantal rijen	10	
Aantal bosplantsoen	2880 stuks	Voor sortiment zie plantsoenlijst
Menging	Individuele menging	
Plaatsen raster	Plaatsen nieuw raster op 1,5 meter uit buitenste rij	

Element 10		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Type element	Houtsingel	
Lengte element	137 meter	
Breedte element	6 meter	
Oppervlakte element	825 m2	
Grondbewerking	Bouwland ploegen en eggen	
Plantafstand/plantverband	Plantafstand 1,25 x 1,25 meter	
Aantal rijen	3	
Aantal bosplantsoen	325 stuks	Voor sortiment zie plantsoenlijst
Menging	Individuele menging	
Plaatsen raster	n.v.t.	

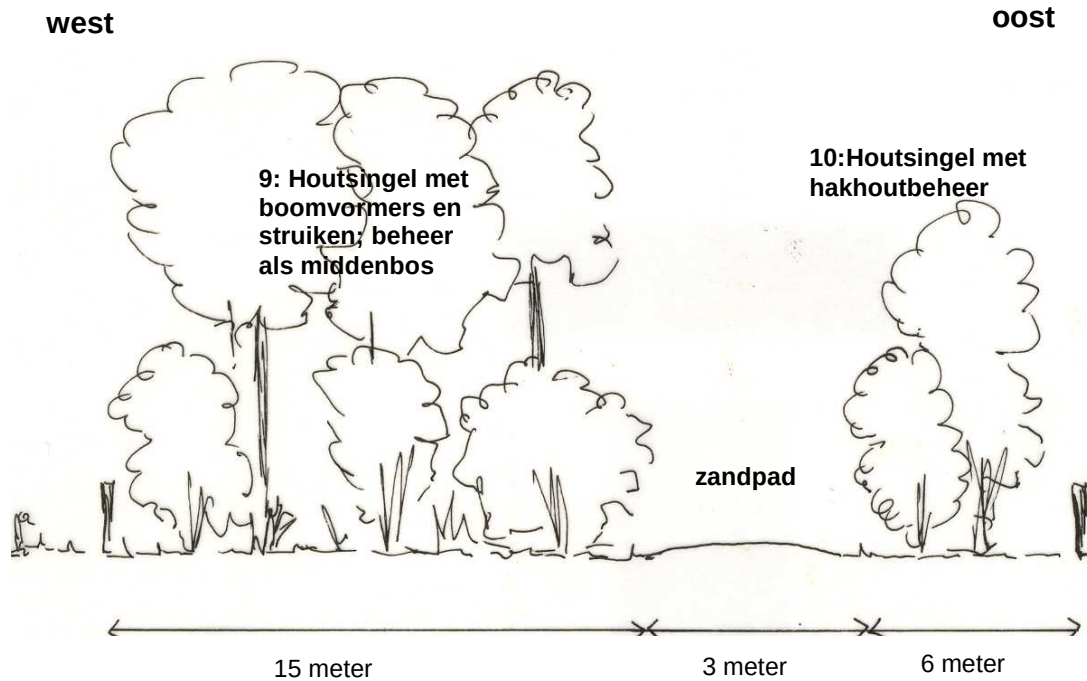
Element 11		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Type element	Houtsingel	
Lengte element	260 meter	
Breedte element	7,5 meter	
Oppervlakte element	1950 m2	
Grondbewerking	n.v.t. planten op wallichaam	
Plantafstand/plantverband	Plantafstand 1,25 x 1,25 meter	
Aantal rijen	5	
Aantal bosplantsoen	325 stuks	Voor sortiment zie plantsoenlijst
Menging	Individuele menging	
Plaatsen raster	Aan noordzijde nieuw raster plaatsen op 1,5 meter uit buitenste rij	

Element 13		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Type element	Loofbos	
Lengte element	n.v.t.	
Breedte element	n.v.t.	
Oppervlakte element	12500 m2	
Grondbewerking		
Plantafstand/plantverband	Plantafstand 1,50 x 1,50 meter	
Aantal rijen	n.v.t.	
Aantal bosplantsoen	5550 stuks	Voor sortiment zie plantsoenlijst
Menging	Individuele menging Struikvormende soorten alleen en 3 buitenste rijen van het element aanplanten.	
Plaatsen raster	Aan noordzijde nieuw raster plaatsen op 4 meter uit buitenste rij. Langs bosrand ook wandelpad	

Landgoed de Vijverhoeve

Dwarsprofielen beplantingselementen

Beplantingselementen 9 en 10



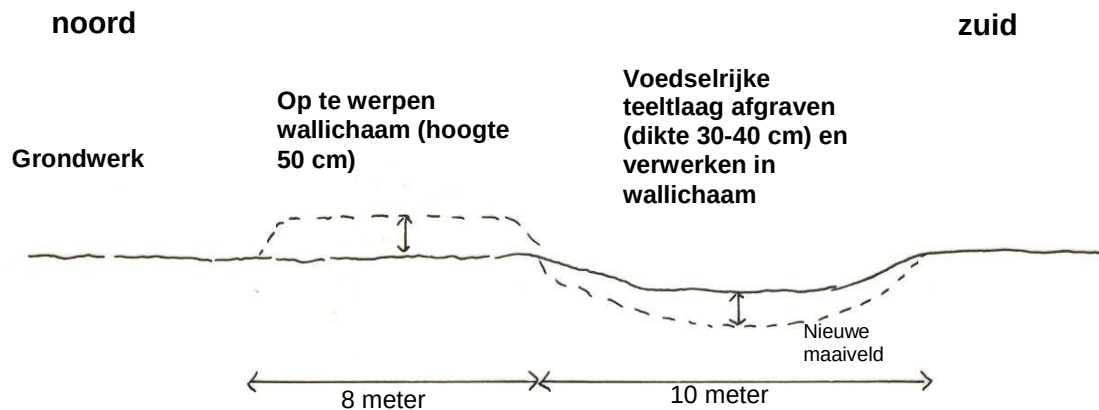
Korte toelichting element 9 en 10

Buitenste element 10 op 2 meter vanaf eigendomsgrens planten. Beplanting aan beide zijden van zandpad op 2 meter uit insteek pad aanplanten.

Landgoed de Vijverhoeve

Dwarsprofielen beplantingselementen

Beplantingselementen 11 en 12



Streefbeeld



Toelichting aanleg poelen en natte ruigte

Poel 1 (P1)		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Diameter	30 x 15 meter	
Talud noordzijde	1: 1,5	
Talud zuidzijde	1: 1,5	
Diepte t.o.v. maaiveld	2 meter	
Totaal ontgraven	670 m3	
Verwerking vrijkomende grond	Gedeeltelijk gebruiken voor ophogen wandelpaden (gemiddeld 20 cm ophogen) en overige grond over aanliggende bouwland verspreiden	
Plaatsen raster	Raster op 1,5 meter uit insteek poel plaatsen	

Poel 2 (P2)		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Diameter	25 meter	
Talud noordzijde	1: 4	
Talud zuidzijde	1: 4	
Diepte t.o.v. maaiveld	2 meter	
Totaal ontgraven	480 m3	
Verwerking vrijkomende grond	Gedeeltelijk gebruiken voor ophogen wandelpaden (gemiddeld 20 cm ophogen) en overige grond over aanliggende bouwland verspreiden	
Plaatsen raster	Raster op 1,5 meter uit insteek poel plaatsen	

Poel 3 (P3)		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Diameter	25 meter	
Talud noordzijde	1: 4	
Talud zuidzijde	1: 4	
Diepte t.o.v. maaiveld	2 meter	
Totaal ontgraven	480 m3	
Verwerking vrijkomende grond	Gedeeltelijk gebruiken voor ophogen wandelpaden (gemiddeld 20 cm ophogen) en overige grond over aanliggende bouwland verspreiden	
Plaatsen raster	Raster op 1,5 meter uit insteek poel plaatsen	

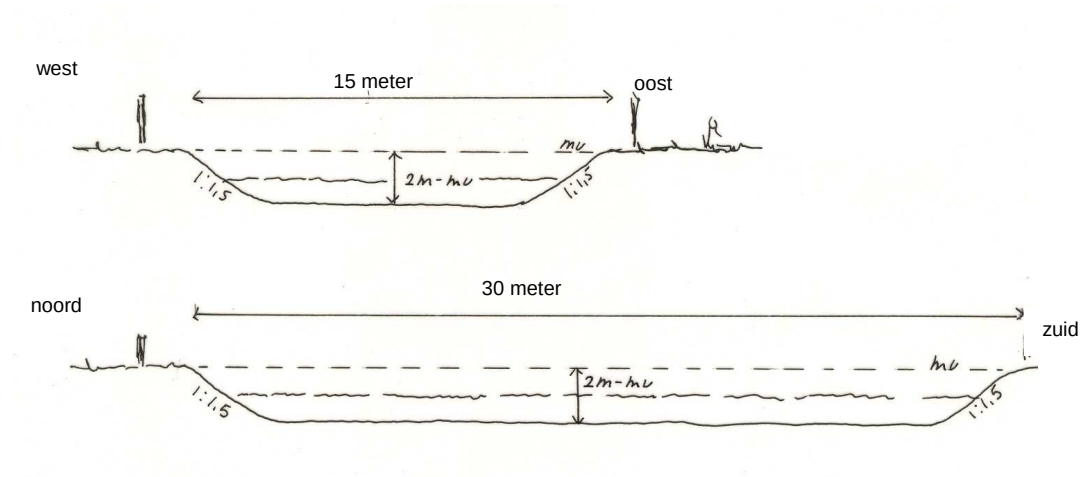
Poel 4 (P4)		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Diameter	25 meter	
Talud noordzijde	1: 4	
Talud zuidzijde	1: 4	
Diepte t.o.v. maaiveld	2 meter	
Totaal ontgraven	480 m3	
Verwerking vrijkomende grond	Gedeeltelijk gebruiken voor ophogen wandelpaden (gemiddeld 20 cm ophogen) en overige grond over aanliggende bouwland verspreiden	
Plaatsen raster	Raster op 1,5 meter uit insteek poel plaatsen	

Element 12 : Natte ruigte		
Onderdeel	Gegevens	Opmerkingen
Lengte	250 meter	
Breedte	10 meter	
Oppervlakte	2500 m2	
Diepte t.o.v. maaiveld	0,3-0,4 meter (voedselrijke teeltlaag verwijderen)	
Totaal ontgraven	750 m3	
Verwerking vrijkomende grond	Verwerken in wallichaam (element 11)	
Plaatsen raster	Raster op 1 meter uit insteek ruigte plaatsen	

Landgoed de Vijverhoeve

Dwarsprofielen poelen

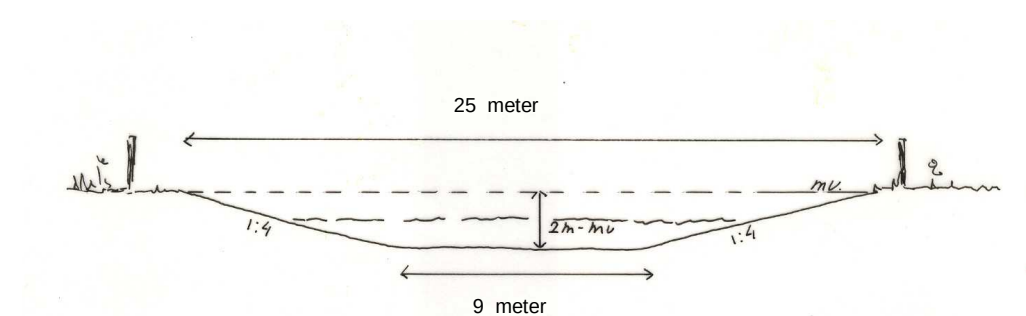
Poel 1



Korte toelichting poel 1

Poel van 30 x 15 meter. Diepte 2 meter. Taluds rondom 1: 1,5 (vorm oude brandput). Totaal 670 m³ zand ontgraven. Zand gebruiken voor verhoging wandelpaden en overige grond over bouwlandperceel verspreiden.

Poelen 2, 3 en 4



Korte toelichting poelen 2, 3 en 4

Poelen met diameter van 25 meter. Diepte 2 meter. Taluds rondom 1: 4. Per poel 480 m³ zand ontgraven (totaal 1440 m³). Zand gebruiken voor verhoging wandelpaden en overige grond over bouwlandperceel verspreiden.

Bijlage B : Eisen basispakket (half)natuurlijk grasland Subsidieregeling Natuurbeheer

► Basispakket 04: (Half-)natuurlijk grasland (= bijlage 15 van de regelingstekst)

Pakketcode
4040

Minimale grootte
De beheerseenheid is minimaal 0,5 hectare groot.

Voorwaarden

- minimaal 90% van de oppervlakte van de beheerseenheid bestaat uit grasland of kwelder
- in geval van grasland zijn in het 6e jaar van het eerste tijdvak, alsmede in alle volgen de tijdvakken waarvoor subsidie wordt verleend, op de beheerseenheid minimaal 15 inheemse plantensoorten inclusief mossen aanwezig per 25 m²
- maximaal 10% van de oppervlakte van de beheerseenheid is bedekt met Pijpestrootje of Bochtige smele

Beheersvoorschriften

- in geval van grasland minimaal 90% van het gewas jaarlijks afvoeren via maaien of beweiden
- in de periode van 1 juli tot 1 april is een veebezetting van maximaal 3 GVE per hectare op enig moment toegestaan
- bemesting met ruige mest of kalk is toegestaan indien dit voor het beheer noodzakelijk is

Bijlage 2

Beeldkwaliteitsplan landgoed de Vijverhoeve

Beeldkwaliteitplan Landgoed De Vijverhoeve



Colofon

Beeldkwaliteitplan Landgoed De Vijverhoeve

Opdrachtgever: E.B.M. Schoenmakers

19 september 2011

BOE01-WOE00014-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7
5243 SR Rosmalen
Postbus 435
5240 AK Rosmalen
tel (073) 52 33 900
fax (073) 52 33 999
e-mail bureau@croonen.nl
internet www.croonen.nl



architecten
van Ostadestraat 178 bg
1072 TH Amsterdam
tel: 020-6163211
fax: 020-6127332
e-mail: siboman@xs4all.nl

Inhoud

Inleiding	3
Ligging en huidig gebruik	3
Historie	4
Ligging en bebouwing	6
Bouwingskavels	9
Inrichting	10
Beeldkwaliteit	12



Plangebied



De Weverbeek



Houtwal op de grens met België



Houtwal zuidzijde



Zandweg

Inleiding

De heer en mevrouw Schoenmakers- van Overdijk willen een nieuw landgoed realiseren op de gronden rondom hun historische boerderij de Vijverhoeve waarvan de restauratie in 2006 is afgerond.

Voor de inrichting van de gronden hebben zij contact gezocht met het Coördinatiepunt Landschapsbeheer van het Brabants Landschap. Op basis van bodemgesteldheid, cultuurhistorie en kenmerken van het omringende landschap heeft het Coördinatiepunt een eerste schets gemaakt. Deze schets heeft ter visie gelegen en enkele aanliggende eigenaren hebben wensen ingebracht om het eerste schetsplan op een aantal onderdelen aan te passen.

Dit plan zal de basis vormen voor de herziening van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Woensdrecht.

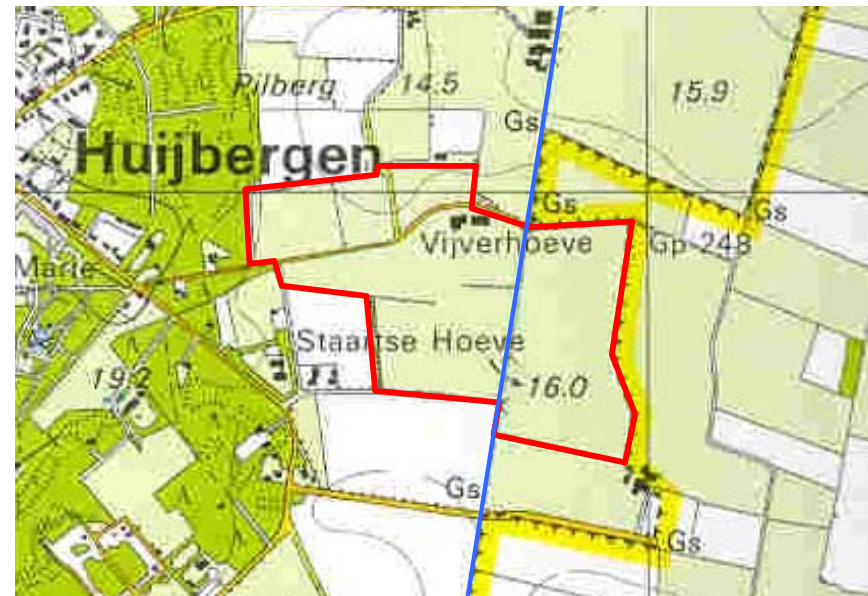
Met deze rapportage wordt de beeldkwaliteit als ontbrekende schakel aan het ontwerp-, inrichtings- en beheerplan toegevoegd.

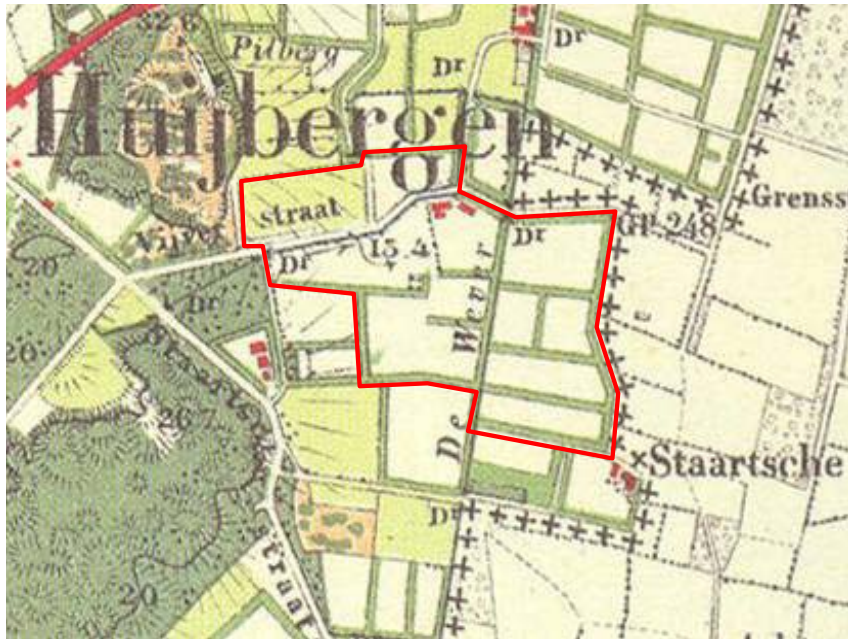
Ligging en huidig gebruik

De totale grondoppervlakte bij boerderij de Vijverhoeve, die in 2001 is aangemerkt als Rijksmonument, beslaat ruim 16 hectare. De landbouwgronden hebben jarenlang braak gelegen maar zijn in 2004 weer in agrarisch gebruik genomen, een gedeelte als grasland en een gedeelte als bouwland.

Het plangebied is gelegen aan de voet van de Brabantse Wal en sluit aan de westzijde direct aan op het bosgebied Pilberg, een bosgebied dat zich op gefixeerde stuifduinen heeft ontwikkeld en een zeer belangrijke schakel vormt in de ecologische verbinding tussen twee uitgestrekte natuurgebieden. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Belgische grens.

Het plangebied wordt doorsneden door de Weverbeek die in het Streekplan 2002 is aangeduid als ecologische verbindingszone.





Legenda

	Bos		Grasland
	Heide		Bouwland
	Houtwallen		

Historie

Plangebied en omgeving hebben grote cultuurhistorische waarden. Enerzijds door twee historisch belangwekkende boerderijen, anderzijds door een verkavelingstructuur die in de loop der eeuwen nauwelijks veranderd is. Voor de Vijverhoeve en de Staartse Hoeve geldt dat de geschiedenis teruggaat tot het begin van de 15e eeuw. Ze zijn als Rijksmonument geregistreerd.

Rond 1900 (zie figuur) was er sprake van een kleinschalig cultuurlandschap met door houtwallen omzoomde gras- en bouwlanden. In het plangebied zijn ook nog diverse groene relictten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20e eeuw.

Landschap en natuur

Fraaie bossen, heidevelden en stuifduinen typeren de kern Huijbergen. De hoogteverschillen in het landschap zijn aanzienlijk. Het hoogste punt “De Pilberg” ligt 32 meter boven NAP. Fraai zijn ook de overgangen in het landschap tussen de geaccidenteerde en vlakke gebieden door de relaties tussen bodemgebruik en reliëf enerzijds en nederzettingen en cultuurgrond anderzijds bij Pilberg, Staartse Duinen, Eiland en Overberg. De Walse Duinen, de Staartse Duinen en de zeven heuveltjes zijn vrij toegankelijk en zeer geschikt voor wandelrecreatie. Naast de bezienswaardigheden zoals molen Johanna en de gerestaureerde Kempische boerderij aan de Staartsestraat 37 heeft Huijbergen een kampeerboerderij, een camping en een manege.

Het object aan de Vijverstraat 6 grenst aan de westzijde aan de bestaande ecologische hoofdstructuur, het bos van de Pilberg, en wordt aan de oostzijde van de bebouwing doorsneden door de Weverbeek. De grond is te karakteriseren als podzolgronden, oorspronkelijk stuifzandgronden. Op basis van cultuurhistorisch onderzoek, dat door de huidige eigenaar is verricht, was van oudsher hier sprake van heidegronden. Deze zijn, blijkens historische pachtcontracten (1650 – 1850), geleidelijk aan omgevormd tot agrarisch ontginningsgebied.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een coulisselandschap met verspreide kavelgrensbeplantingen bestaande uit oude houtwallen en bomenrijen. Deze elementen zijn landschappelijk en ecologisch waardevol. De houtwallen bieden broedgelegenheid aan diverse kleine zangvogels en ook kleine zoogdieren zoals Egel, Bunzing en Hermelijn vinden er een geschikt leefgebied. Deze soorten zijn ter plaatse ook waargenomen. In de schuur bij de boerderij broedt de Kerkuil.

De landbouwgronden zijn overwegend zeer soortenarm. Het grootste deel van de landbouwgronden is in gebruik als maïsland en de overige gedeelten bestaan uit soortenarm grasland.

Het plangebied grenst aan een zeer reliëfrijke beboste gordel van zandduinen. Deze bosgordel vormt een onderdeel van een uitgestrekt grensoverschrijdend bos- en natuurgebied.

[Uitgangspunten](#)

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)

Ligging en bebouwing

Huijbergen ligt prachtig in de oksel van de boszone op de gefixeerde stuifduinen, Schoelieberg/Pilberg. De boszone schermst het dorp als het ware af van het grootschalig agrarisch landschap in het noordoosten van de gemeente Woensdrecht.

Komend van het noorden is deze overgang het sterkst te ervaren. Ten zuidwesten van het dorp is een waardevol open agrarisch gebied te vinden met de prachtige Zuidhoefdreef. In het noordwesten is sprake van een diffuus kleinschalig landschap met woningen in de bosrand langs de Vossenholstraat en een open gebied met de Blikloop waar vroeger een ven heeft gelegen.

De structuur van de kern wordt verder bepaald door de historische bebouwingslinten en homogene woongebieden. De molen ligt enigszins verscholen, maar prachtig bij de entree van het dorp. Aan de zuidrand van Huijbergen zijn in en nabij het kloostercomplex ca. 100 woningen gebouwd.

De langgevelboerderij is gelegen aan de Vijverstraat 6 te Huijbergen (gemeente Woensdrecht) ten zuidoosten van Bergen op Zoom. De totale grondoppervlakte beslaat 16.20.44 hectare en grenst aan de oostzijde aan de Belgische grens. De boerderij heeft een inhoud van circa 1.200 m³. Naast de boerderij bevindt zich een bakhuis, met een inhoud van circa 250 m³. De boerderij en het bakhuis dateren uit omstreeks 1875 en zijn gebouwd in ambachtelijk-traditionele stijl. Zowel de boerderij, het bakhuis als de tussen beide gelegen put zijn op 22 augustus 2001 in het register opgenomen als beschermd Rijksmonument. Tot slot bevindt zich op het erf een (niet-monumentale) schuur met een inhoud van circa 2.000 m³. Het gehele complex bevindt zich op een bouwblok met een oppervlak van 5.700 m².

Bij de bouw van het huidige complex is gedeeltelijk gebruik gemaakt van voorhanden zijnde bouwmaterialen van eerdere bouwwerken terplaatse.

De huidige boerderij stamt uit 1875. Het gaat hier zowel om woonboerderij, waterput als bakhuis. Naast de boerderij is een (niet-monumentale) schuur, als historische Vlaamse Schuur herbouwd.

Het historische karakter van de boerderij wordt nader beschreven in het Register van beschermde monumenten, in gevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988. Het betreffen Rijksmonumenten (nr. 516684, 516685 en 525642).

Hierover wordt in het Monumentenregister vermeld:

"Het betreft de langgevelboerderij daterend uit ongeveer 1875, een bakhuis en een waterput. Het geheel staat in een flauwe bocht van de vijverstraat, met de nok parallel aan de straat. De boerderij is in ambachtelijk-traditionele stijl en heeft de traditionele opzet van een langevelboerderij. Omstreeks 1990 zijn de deeldeur en de staldeur in de voorgevel dichtgemetseld. Opvallend is dat de achtergevel een globaal dezelfde indeling heeft als de voorgevel, een zeldzaam verschijnsel.

Het gebouw heeft een rechthoekige plattegrond en wordt gedekt door een zadeldak met oud-Hollandse pannen. Op de brandmuur en op de westelijke zijgevel staat een schoorsteen. De gevels zijn opgetrokken in baksteen en aan alle zijden voorzien van zware smeedijzeren muurankers. Het woonhuis heeft in de straatgevel een opgeklampte voordeur met bovenlicht, geflankeerd door beluikte zesruits schuifvensters.

Het bedrijfsgedeelte is voorzien van dichtgezette deel deur, stal deur en een drietal stalvensters met ijzeren vorktracering. In de achtergevel heeft het woonhuis een indeling als in de voorgevel, zij het dat de luiken hier paneelluiken zijn. Het bedrijfsgedeelte heeft hier een symmetrische opzet: een paar opgeklampte deeldeuren onder korfboog wordt geflankeerd door een ijzeren stalvenster met vorktracering en een opgeklampte stal deur met geglaasd half rond bovenlicht, voorzien van vorktracering.

De boerderij en het bakhuis en de waterput zijn van algemeen belang. De gebouwen zijn van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de sociaal-economische ontwikkeling van de landbouw in westelijk Brabant en als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de boerderij. Architectuurhistorisch is het geheel van belang vanwege de sobere ornamentiek en de vormtaal aan het exterieur. Het huis is belangrijk vanwege de gaafheid van het exterieur en is als onderdeel van een samenhangende meerledige hoeve zeldzaam geworden.

Het bakhuis bestaat uit een voormalige knechtenwoning annex bakhuis, ondergelegen aardappeldolder en 4 varkenshokken.

De waterput is eenvoudig van aard, en is ongeveer een meter hoog en is opgemetseld uit baksteen.”



De boerderij



Het landgoed

Bebouwingskavels

Het plangebied wordt gekenmerkt door een coulisselandschap met verspreide kavelgrensbeplantingen (oude houtwallen en bomenrijen). Het plangebied grenst aan de reliëfrijke beboste gordel van zandduinen, de Brabantse Wal. Deze bosgordel vormt een onderdeel van een uitgestrekt bos- en natuurgebied. In het gebied zijn nog relictten aanwezig van het waardevolle oude cultuurlandschap. Dat betreft niet alleen het boerderijensemble, dat inmiddels is gerestaureerd, maar ook diverse groenelementen.

In het gebied liggen daarom bijzondere kansen om het oude kleinschalige agrarische cultuurlandschap, kenmerkend voor grote delen van het Brabantse Zandgebied, in belangrijke mate te herstellen. Bij de (her)inrichting van het plangebied is het behoud en het herstel van cultuurhistorische waarden als uitgangspunt genomen, waarbij het landschap rond 1900 als referentiekader zal dienen.

Bij de opzet van het landgoed is gekozen voor twee bebouwingsclusters, die gelegen zijn aan de Vijverweg. Een van de clusters is het bestaande erf aan de Vijverweg 6, met onder andere de gerestaureerde boerderij en het bakhuis. Het tweede cluster is direct tegen de bosrand gepositioneerd en bevat drie uitgeefbare kavels.

Het coulisse landschap vormt de leidraad voor de invulling van de bouwkaavels. Op de open kavel, gelegen direct tegen de bosrand, ten noorden van de Vijverweg, is het bebouwingsensemble gepositioneerd. Aan de oost- en aan de westkant zijn houtwallen geprojecteerd. Vanuit de Vijverweg is er de openheid van de kavel waarbij een ensemble als boeren erf zichtbaar is. Dit ensemble bestaat uit de boerderijwoning met 4 schuren. In 2 schuren zijn woningen gedacht, in de andere schuren zijn de bergingen/garages van de woningen opgenomen. Hierbij is een opdeling gemaakt voor 3 kavels met op elke kavel een woongebouw. Het erf is gemeenschappelijk domein.

Sortiment Ned. naam/Lat. naam	Elzensingel	Bossingel	Hakhoutsingel met overstaanders	Hakhoutsingel
Zwarte els/ <i>Alnus glutinosa</i>	90%			
Zomereik/ <i>Quercus robur</i>		30%	30%	40%
Wintereik/ <i>Quercus petraea</i>		10%	10%	20%
Berk/ <i>Betula spec.</i>		20%	20%	
Zoete kers/ <i>Prunus avium</i>		10%	10%	
Wilde lijsterbes/ <i>Sorbus aucuparia</i>		5%	5%	10%
Sporkehout/ <i>Rhamnus frangula</i>	5%	10%	10%	20%
Hazelaar/ <i>Corylus avellana</i>		10%	10%	10%
Krent/ <i>Amelanchier lamarckii</i>		2,5%	2,5%	
Hulst/ <i>Ilex aquifolium</i>		2,5%	2,5%	
Gelderse roos/ <i>Viburnum opulus</i>	5%			



Bloemrijk grasland

Inrichting

In totaal zal 11,3 hectare landbouwgrond worden omgevormd in natuur- en landschapselementen.

Loofbos

Het plan voorziet in de aanplant van 1,25 hectare loofbos. De bodem, waterhuishouding en voedingstoestand vormen de basis voor de boomsoortenkeuze. De grootste oppervlakte van het landgoed bestaat uit enkeerdgronden, die ontwikkeld zijn in leemarm en zwak lemig fijn zand, met grondwatertrap VI en VII. Op deze gronden komt van nature het droog Wintereiken-Beukenbos tot ontwikkeling. Kenmerkende loofhoutsoorten van deze bostypen zijn ruwe en zachte berk, esdoorn, zomer- en wintereik en beuk. Kenmerkende struiken zijn vuilboom, lijsterbes, krent, hulst, bergvlier, hazelaar, wilde appel en boswilg. Het streefbeeld bestaat uit gemengd loofbos met als hoofdhoutsoort de zomereik en met goed ontwikkelde bosranden. Naast de boskern die uitsluitend bestaat uit opgaande boomsoorten is ook een goed ontwikkelde bosrand uit ecologisch en landschappelijk zeer waardevol.

Houtsingels

In totaal zal 1,07 hectare houtsingel worden aangeplant variërend in breedte van 2 tot 15 meter. In nevenstaande tabel is het sortiment per type houtsingel opgenomen.

Bomenrijen

Op het landgoed worden ook enkele structuurbepalende bomenrijen aangeplant met een totale lengte van 565 meter. De bomenrijen zullen bestaan Zomereik, Knotwilg en Koningslinde.

Hoogstamboomgaard

Bij boerderij de Vijverhoeve zal een hoogstamboomgaard met oude fruitrassen worden aangelegd. In totaal zullen zo'n 30 oude hoogstamfruitboomrassen worden aangeplant. Het grasland onder de bomen zal licht bemest en begrast worden, bij voorkeur door schapen.

Een deel van boomgaard wordt gebruikt voor parkeren (op graskeien).

Brandput en poelen

In het plangebied zal een oude brandput hersteld worden en daarnaast zullen 3 nieuwe poelen aangelegd worden. In combinatie met de aanleg van structuurrijke houtsingels en de ontwikkeling van bloemrijk grasland wordt hierdoor een aantrekkelijk biotoop voor amfibieën gecreëerd. De nieuwe poelen hebben een doorsnede van 25 meter, flauwe taluds (minimaal 1:4) en een diepte van maximaal 2 meter.

Bloemrijk grasland

8,5 hectare landbouwgrond zal ontwikkeld worden tot onbemest en structuurrijk bloemrijk grasland. De gronden die nu in gebruik zijn als maïsland zullen ingezaaid worden met een, in overleg met het Brabants Landschap samen te stellen, graskruidenmengsel. Het mengsel zal bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen zoals Duizendblad, Gewoon knoopkruid, Witte klaver, St. Janskruid, Gewone rolklaver, Margriet, Kamgras en Reukgras. Een gedeelte van het grasland zal als hooiland met naweide worden beheerd en een gedeelte zal gedurende de periode van 1 april tot 1 november begrast worden door vee met een maximale veedichtheid van 1,5 grootvee-eenheid per hectare.

Wandelpad

In totaal zal 1000 meter wandelpad worden aangelegd. De paden zullen licht opgehoogd worden met zand uit de poelen. De paden zullen beheerd worden als graspaden. Aan de zuidzijde zal een bruggetje over de Weverbeek aangelegd moeten worden en zullen enkele klaphekjes geplaatst worden.



Wandelpad



Houtwal westzijde

Beeldkwaliteit

Bebouwing en erf



Overzicht landgoed



Bebouwingscluster de Vijverhoeve



De Vijverhoeve

Bij de boerderij de Vijverhoeve horen traditioneel een aantal bijgebouwen. Op dit moment zijn dat het herbouwde bakhuys en een moderne landbouwschuur. Het is de ambitie om het erf weer geheel traditioneel in te richten.

Het is de bedoeling dat de de Vlaamse schuur die oorspronkelijk op de plaats stond van de landbouwschuur weer wordt herbouwd. Deze Vlaamse schuur is afgebrand en grotendeels verdwenen. Er resteert slechts een monumentale muur. Na sloop van de landbouwschuur zal deze muur worden behouden. De plek van de oude Vlaamse schuur zal ingericht worden als een tuin. De Vlaamse schuur zelf zal meer naar achteren op het erf worden herbouwd.

Ook zal er een traditionele wagenschuur worden geplaatst om het erf compleet te maken.



De Vijverhoeve Vlaamse Schuur

De afgebrande Vlaamse schuur die bij de Vijverhoeve stond wordt weer herbouwd op een traditionele wijze.

Belangrijk hierin zijn de karakteristieke vorm van het volume en de materialisering. De gevels zijn in principe gepotdekseld en het dak is grotendeels rietgedekt. Een combinatie met pannen is mogelijk, maar riet blijft het hoofdmateriaal voor het dak.

In de gevels zijn traditioneel grote deuren aanwezig. Daarnaast kunnen in de gevel en dak aanvullende openingen gemaakt worden. Hiervoor geldt dat ze de uitstraling van het volume dienen te ondersteunen.





De Vijverhoeve Wagenschuur

Er zal een traditionele wagenschuur worden geplaatst om het erf compleet te maken.

Belangrijk hierin zijn de karakteristieke vorm van het volume en de materialisering. De gevels zijn in principe gepotdekseld en het dak is met pannen gedekt.



Bebouwingscluster de Vijverhof



De Vijverhof

De Vijverhof is een cluster van drie woningen met bijgebouwen. De gebouwen zijn genummerd:

gebouw 1,2 en 3.

De cluster is een samenhangende compositie of een ensemble. De uitstraling van het geheel moet die van een traditioneel boerenerf zijn. Hierop komen meerdere gebouwtypen voor die een sterke samenhang met elkaar hebben. De gebouwen liggen aan een gemeenschappelijke ruimte: het erf. De gebouwen richten zich hiernaar en worden hier ook ontsloten.



De gebouwen worden gezien als een familie maar dienen onderling een eigen identiteit te hebben. Uitgangspunt is een traditioneel pallet van materialen: baksteen, keramische pannen, potdekselwerk, houten kozijnen etc. Eigentijdse interpretaties hiervan zijn mogelijk als ze het geheel versterken.

Daarnaast is ruimte voor eigentijdse elementen en ingrepen zolang ze de samenhang niet verstoren.



De Vijverhof Gebouw 1 Boerderij

De kern van de cluster Vijverhof is geïnspireerd op een langevelboerderij. Uitgangspunt is een type als de Vijverhoeve. Dit wordt gekenmerkt door bakstenen gevels met een zadeldak gedekt met blauwgesmoorde keramische pannen.

Het traditioneel onderscheid tussen woongedeelte en bedrijfsgedeelte dat zich uitte in de plaats en type gevelopeningen is een thema dat afleesbaar moet zijn. Gevelopeningen zijn in principe afsluitbaar met luiken etc.



De Vijverhof Gebouw 2 Vlaamse Schuur

De Vijverhof kent naast de boerderij twee gebouwen die zijn geïnspireerd op bijgebouwen. Gebouw 2 is afgeleid van een traditionele Vlaamse schuur.

Belangrijk hierin zijn de karakteristieke vorm van het volume en de materialisering. De gevels zijn in principe gepotdekseld en het dak is grotendeels rietgedekt. Een combinatie met pannen is mogelijk, maar riet blijft het hoofdmateriaal voor het dak.

In de gevels zijn traditioneel grote deuren aanwezig. Daarnaast kunnen in de gevel en dak aanvullende openingen gemaakt worden. Hiervoor geldt dat ze de uitstraling van het volume dienen te ondersteunen.





De Vijverhof

Gebouw 3 Werkschuur of veldschuur

De Vijverhof kent naast de boerderij twee gebouwen die zijn geïnspireerd op bijgebouwen. Gebouw 3 is afgeleid van een grote veldschuur.

Belangrijk hierin zijn de karakteristieke vorm van het volume en de materialisering. De gevels zijn in principe gepotdekseld. Het dak kan met keramische pannen gedekt zijn in combinatie met riet.

In de gevels zijn traditioneel grote deuren aanwezig. Daarnaast kunnen in de gevel en dak aanvullende openingen gemaakt worden. Hiervoor geldt dat ze de uitstraling van het volume dienen te ondersteunen.





Elk landgoed heeft enige markante onderdelen die de uitstraling van het landgoed versterken.

Voorbeelden zijn o.a. poorten bij de entree, een orangerie, een kapel etc.

Voor landgoed de Vijverhoeve is gekozen om als markering van de entree een duifhuis te bouwen.

Het duifhuis zal komend vanaf Huijbergen aan de rechterzijde van de Vijverweg liggen. Het is de bedoeling dat bij het duifhuis de naam van het landgoed zichtbaar wordt gemaakt. Ook is er een idee voor een informatiepaneel dat vertelt over het landgoed.



De gebouwen binnen de Vijverhof zijn hoofdzakelijk geïnspireerd op traditionele landelijk bouwkunst. Dit komt tot uiting in de traditionele vormen van de volumes en de materialisering van gevels en daken. De details en aansluitingen die hierbij horen zijn ook traditioneel of sluiten hierbij aan.

Toch is het de bedoeling dat afleesbaar is dat deze gebouwen eigentijds zijn. Dit komt tot uiting door een contrast tussen traditie en eigentijdse ingrepen. Met name in de gevelopeningen is ruimte voor eigentijdse benadering. Hier wordt een duidelijk contrast gezocht in compositie, materiaal en detaillering. De balans is belangrijk. De eigentijdse ingrepen dienen de traditionele uitstraling van het geheel niet aan te tasten.



Croonen Adviseurs

Bijlage 3

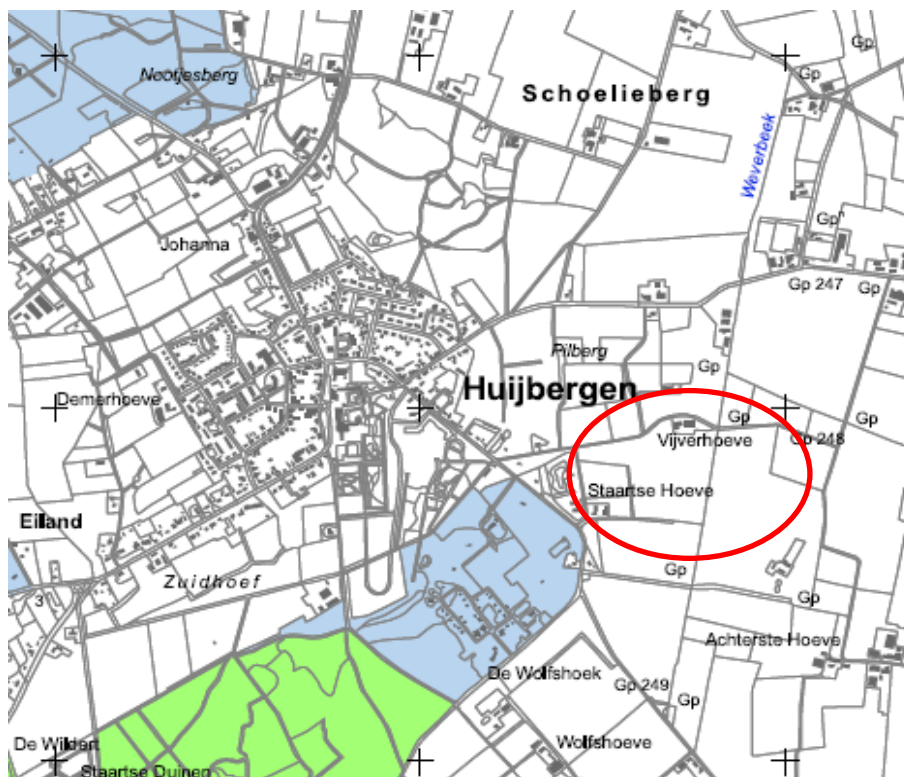
Quicksan flora en fauna

FLORA EN FAUNA - VOORTOETS

1 Inleiding

In deze bijlage worden de gevolgen van het initiatief in beeld gebracht in relatie tot de actuele natuurgerichte wet- en regelgeving, met name de externe werking van de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming; hoofdstuk 2).

Het verkennende onderzoek naar de natuuraspecten omvat een globale inventarisatie van de aanwezige beschermde natuurwaarden (gebieden en soorten) op basis van daarvoor beschikbare bronnen. Op basis daarvan worden de verwachte consequenties in het kader van de wet- en regelgeving geschat. In onderstaande kaart is de locatie van het initiatief aangegeven in relatie tot de ligging van het Natura 2000-gebied Brabants Wal, aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.



Figuur. Rode cirkel: locatie landgoed de Vijverhoeve; Blauw: Natura 2000-gebied Brabantse Wal ten behoeve van Vogelrichtlijn; Groen: Natura 2000-gebied Brabants Wal ten behoeve van Vogel- en Habitatrichtlijn;

2 Gebiedsbescherming: Vogel- en Habitatrichtlijn & Natuurbeschermingswet

Wettelijk kader

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op dit vlak kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringsslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet uit 2001 en de daarna aangepaste Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijke verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

Natuurbeschermingswet 1998

In de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 is de gebiedsbescherming uit de Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Om schade te voorkomen aan de natuurwaarden (habitats en soorten) waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, bepaalt de wet dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden. Indien sprake is van effecten dan is sprake van een vergunningsplicht.

In de oriëntatiefase van een beoordeling dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

- Is de activiteit te beschouwen als (nieuw) project of handeling?
- Wat zijn mogelijke effecten van de activiteit en wat zijn daarvan de gevolgen voor het gebied gelet op de instandhoudingsdoelstelling?
- Kunnen deze gevolgen verstorend zijn voor soorten of tot verslechtering van de kwaliteit van (natuurlijke) habitat leiden?
- Kunnen deze gevolgen significant zijn?

Het landgoed is een nieuwe ontwikkeling die nog niet eerder is beoordeeld in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en dient dus te worden opgevat als te toetsen project. In voorliggende notitie wordt ingegaan op de effecten en gevolgen van dit project. Een uitgebreide omschrijving van het voornemen en de milieutechnische gevolgen is reeds gegeven in de hoofdstukken 2 en 4 uit de toelichting bij het bestemmingsplan. De uitkomsten van de quickscan bepalen de noodzaak van eventuele vervolgstappen.

Beschermde gebieden nabij het plangebied

Nabij het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Brabants Wal (zie kaart vorige pagina). Het natuurgebied is aangewezen in het kader van zowel de Vogel-, als de Habitatrichtlijn. De Brabantse Wal ligt in de gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal en Woensdrecht en heeft een oppervlakte van circa 4.900 ha waarvan circa 1.600 ha is aangewezen onder beide richtlijnen. Het gebied bestaat uit een aaneenschakeling van stuifzanden, heideterreinen, loof- en naaldbossen en vennen.

De Brabantse Wal is aangewezen voor de volgende soorten en habitattypen:

Broedvogels

- Dodaars;
- Geoorde fuut;
- Boomleeuwerik;
- Nachtzwaluw;
- Wespendif;
- Zwarte specht.

Habitatsoorten

- Drijvende waterweegbree;
- Kamsalamander.

Habitattypen

- Psammofiele heide met Struikhei (*Calluna*) en Stekelbrem (*Genista*);
- Open grasland met Buntgras (*Corynephorus*) en Struisgras (*Agrostis*) op landduinen;
- Mineraalarme oligotrofe wateren van Atlantische zandvlakten (*Littorelletalia uniflorae*);
- Oligotrofe tot mesotrofe stilstaande wateren met vegetaties behorend tot de Oeverkruid-orde (*Littorelletalia uniflorae*) en/of de Dwergbiezen-klasse (*Isoëto-Nanojuncetea*);
- Dystrofe natuurlijke poelen en meren;
- Noord-Atlantische vochtige heide met Dophei (*Erica tetralix*).

3 Beoordeling van het initiatief - voortoets

Hieronder wordt de eigenlijke voortoets uitgevoerd: een eerste beoordeling van de mogelijke effecten van het voornemen op natuurwaarden die beschermd zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

3.1 Effectenindicator

Als hulpmiddel bij een dergelijke beoordeling is de zogenaamde 'Effectenindicator' beschikbaar. Deze is te vinden op de [website van het Ministerie van EL&I](#). Hier kan voor elk Natura 2000-gebied een type activiteit worden gekozen. Aan de hand van deze selectie worden voor de relevante natuurwaarden de relevante storingsfactoren weergegeven, en de bijbehorende gevoeligheid (voor zover bekend).

Hier is gekozen voor de activiteit 'woningbouw'. Het initiatief behelst namelijk de ontwikkeling van een landgoed. Intensieve functies worden daarbij geconcentreerd op een bestaand bouwblok, hoofdzakelijk binnen bestaande bebouwing. Daarnaast zal een nieuwe woonkavel worden ontwikkeld op landbouwgrond en zal een aanzienlijk deel van de betreffende agrarische gronden worden ingericht als bos- en natuurgebied.

Voor de Brabantse Wal en de activiteit 'woningbouw' ziet de effectenindicator er als volgt uit:

Storingsfactor	1	2	7	8	13	14	15	16	17
Stuifzandheiden met struikheide									
Zandverstuivingen									
Zeer zwakgebufferde vennen									
Zwakgebufferde vennen									
Zure vennen									
Vochtige heiden									
Boomleeuwerik (broedvogel)									
Dodaars (niet-broedvogel)									---
Dodaars (broedvogel)									---
Geoorde fuut (broedvogel)									---
Geoorde fuut (niet-broedvogel)									---
Nachtzwaluw (broedvogel)									
Wespendief (broedvogel)									
Zwarte Specht (broedvogel)									

zeer gevoelig

gevoelig

niet gevoelig

n.v.t.

--- onbekend

1. Oppervlakteverlies
2. Versnippering
7. Verontreiniging
8. Verdroging
13. Verstoring door geluid
14. Verstoring door licht
15. Verstoring door trilling
16. Optische verstoring
17. Verstoring door mechanische effecten

Het bouwen van woningen heeft vele tijdelijke en permanente gevolgen op natuur. Meest duidelijk is het verlies aan oppervlakte: waar woningen staan, is geen natuur mogelijk. Door de aanleg kunnen ook migratieroutes verbroken worden of treedt versnippering op van een netwerk van natuurgebieden. In de aanlegfase is verder vooral sprake van verstoring door geluid, licht, trillingen etc. Vaak wordt een gebied (tijdelijk) ontwaterd om bouwwerkzaamheden te vergemakkelijken. Ook moet rekening worden gehouden met negatieve effecten door bouwverkeer (verontreiniging). Als de woningen eenmaal in gebruik worden genomen, is er naast een permanente verandering in licht- en geluidsbelasting ook sprake van nevenactiviteiten zoals toenemende recreatie en toenemend wegverkeer, hetgeen een hogere druk legt op de aanwezige natuurwaarden (Bron: [website van het ministerie van EL&I](#)).

3.2 Storingsfactoren

Het plangebied bevindt zich buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied de Brabantse Wal. Van directe effecten op het Natura 2000-gebied - zoals oppervlakteverlies en versnippering - is dan ook geen sprake.

Er zou eventueel wel sprake kunnen zijn van zogenaamde 'externe werking' van het initiatief op het Natura 2000-gebied. Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied hebben invloed op de staat van instandhouding van het gebied, ook activiteiten buiten het gebied kunnen de natuurwaarden in een gebied beïnvloeden. Dit wordt 'externe werking' genoemd (Bron: [Regiebureau Natura 2000](#)).

Verontreiniging

Een toename van bijvoorbeeld ammoniakuitstoot (vermesting/verzuring) is niet aan de orde aangezien geen intensivering van het agrarisch gebruik wordt voorzien. Er is zelfs sprake van een extensivering, met name door het omzetten van landbouwgrond in bos- en natuur. Effecten van verontreiniging worden dan ook niet verwacht.

Verdroging

Een wezenlijke invloed op het watersysteem (verdroging) is niet aan de orde. Voor zover sprake is van nieuwe bebouwing of verharding zal dit op een hydrologisch neutrale manier worden gerealiseerd.

Verschillende bronnen van verstoring

De afstand tussen het plangebied en de locatie van de aangewezen habitattypen en geschikt habitat voor Natura 2000-doelsoorten is relatief groot. Bijvoorbeeld, waardevolle beschermde heide- en waterbiotopen binnen het Natura 2000-gebied zijn op ruime afstand ten zuidwesten van het plangebied gelegen. Hierdoor worden er geen externe effecten verwacht op natuurwaarden die zich binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied bevinden.

Sommige Natura 2000-doelsoorten maken ook gebruik van de ruimere omgeving van het Natura 2000-gebied. Zo foerageren bijvoorbeeld de wespandief en de nachtzwaluw ook buiten het Natura 2000-gebied. Hierbij wordt mogelijk ook het plangebied gebruikt en/of doorkruist. Dit valt ook onder externe werking. Deze mogelijke effecten worden hieronder nader besproken.

Recreatiedruk

Het initiatief heeft naar verwachting verder ook geen intensivering van het recreatief gebruik van nabijgelegen natuur- en bosgebieden tot gevolg. Weliswaar worden op beperkte schaal nieuwe wandelmogelijkheden gecreëerd, maar deze wandelpaden bieden geen verbinding naar het beschermde natuurgebied. Hierdoor is een intensivering van de recreatie in het Natura 2000-gebied niet te verwachten.

3.3 Instandhoudingsdoelstellingen

Hieronder worden de mogelijke effecten van het initiatief voor de verschillende instandhoudingsdoelstellingen samengevat.

Habitattypen en habitatsoorten

Waardevolle beschermde heide- en waterbiotopen (waar zich beschermde habitattypen en -soorten bevinden) binnen het Natura 2000-gebied zijn op ruime afstand ten zuidwesten van de onderzoekslocatie gelegen. Zoals hierboven beschreven zijn zowel directe effecten, als effecten die mogelijk het gevolg zijn van 'externe werking' niet te verwachten op instandhoudingsdoelstellingen die zich bevinden binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied.

Dodaars en geoorde fuut

Deze beide fuutachtigen zijn wat betreft hun verspreiding op de Brabantse Wal beperkt tot het Grootte Meer. Dit ligt op een dusdanig grote afstand van het plangebied dat effecten (als gevolg van externe werking) niet zijn te verwachten.

Zwarte specht

De locatie vormt geen onderdeel van het biotoop van de betreffende soort, die qua leefgebied tot grote, aaneengesloten (naald)bossen is beperkt. Deze bosgebieden worden, net als de eerder genoemde heide- en waterbiotopen, niet beïnvloed door het initiatief.

Boompieper

De boompieper is een soort van structuurrijke heidevelden en zandverstuivingen. Dergelijk habitat bevindt zich alleen binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied. Zoals hierboven beschreven zijn zowel directe effecten, als effecten die mogelijk het gevolg zijn van 'externe werking' niet te verwachten op instandhoudingsdoelstellingen die zich bevinden binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied.

Wespendief en nachtzwaluw

Deze beide vogelsoorten maken foerageervluchten buiten het Natura 2000-gebied, waarbij mogelijk ook het plangebied wordt gebruikt en/of doorkruist. Dit valt ook onder externe werking. Echter, het initiatief heeft effect op de kwaliteit van het plangebied als foerageergebied voor deze soorten. Ook het eventueel doorkruisen van het plangebied wordt door het initiatief niet belemmerd. Daarom zijn effecten op deze soorten niet te verwachten.

3.4 Conclusie voortoets

Aangezien geen negatieve effecten te verwachten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is een nadere toets niet noodzakelijk.

4 Soortbescherming: Flora- en faunawet

Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de bescherming van inheemse wilde planten en dieren geregeld en deze vormt daarmee de vervanging van een aantal eerdere wetten alsmede de implementatie op nationaal niveau van de soortbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Implementatie van de soortbescherming in bijvoorbeeld bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. In de wet is een aantal verbodsbepalingen opgenomen dat van belang is bij ruimtelijke ingrepen:

Voor beschermde planten op hun groeiplaats geldt het volgende verbod:

- Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse soort te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Voor beschermde dieren in hun natuurlijke leefomgeving geldt:

- Het is verboden dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- het is verboden dieren behorende tot een beschermde inheemse soort opzettelijk te verontrusten;
- het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;
- het is verboden eieren van dieren behorende tot een beschermde inheemse soort te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Voor ruimtelijke ingrepen is bij het overtreden van de bovenstaande bepalingen een ontheffing (ex artikel 75 Flora- en faunawet, Algemene Maatregel van Bestuur) nodig.

Ontheffing en Vrijstelling

Onder bepaalde voorwaarden is een algemene vrijstelling geregeld van de ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet. Deze vrijstelling geldt voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, bestendig gebruik en bestendig beheer en onderhoud en voor bepaalde (algemeen voorkomende) soorten. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af het de dier- of plantensoorten die voorkomen in het plangebied. Hiertoe worden verschillende beschermingsregimes onderscheiden.

Soorten van tabel 1 – algemene soorten – lichtste beschermingsregime

Voor deze soorten geldt voor ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van de ontheffingsplicht en is derhalve geen ontheffing nodig. Wel geldt ten aanzien van deze soorten de zorgplicht, die eveneens van de Flora- en faunawet uitgaat.

Soorten die vallen onder de vrijstelling betreft onder andere algemene zoogdiersoorten, zoals algemene muizen- en spitsmuizen, de Egel, Konijn en Mol, Ree en Vos; , algemene amfibieënsoorten, waaronder de Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander en plantensoorten als Grasklokje, Brede wespenorchis en Gewone dotterbloem.

Soorten van tabel 2 – overige soorten – middelste beschermingsregime

Voor soorten van tabel 2 is bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling mogelijk van de ontheffingsplicht, indien gewerkt wordt volgens een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode. Ontbreekt zo'n gedragscode, dan dient ontheffing aangevraagd te worden, welke wordt getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort' (lichte toets). Daarnaast geldt ook voor soorten van tabel 2 de algemene zorgplicht.

Soorten van tabel 3 – genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB – zwaarste beschermingsregime

Voor soorten van tabel 3 geldt het zwaarste beschermingsregime en is bij ruimtelijke ontwikkelingen geen vrijstelling mogelijk van de ontheffingsplicht, ook niet met een gedragscode. Voor deze soorten dient een ontheffing aangevraagd te worden, welke aan drie criteria wordt getoetst (zware toets):

- er is sprake van een in of bij wet genoemd belang;
- er is geen alternatief;
- 'doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'.

Daarnaast geldt ook voor soorten van tabel 3 de algemene zorgplicht.

Tot dit beschermingsregime horen onder andere alle vleermuissoorten, de Das, verschillende amfibieënsoorten waaronder Rugstreeppad en Kamsalamander en vissoorten waaronder Grote modderkruiper

Vogels

Vogels zijn niet opgenomen in tabel 1 t/m 3; alle vogels zijn in Nederland gelijk beschermd.

Ten aanzien van vogels geldt, dat werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord verboden zijn.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling wanneer gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Ontbreekt zo'n gedragscode dan dient formeel een ontheffing te worden aangevraagd. Voor broedvogels wordt echter geen ontheffing verleend waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat broedvogels niet verstoord mogen worden tijdens het kwetsbare broedseizoen; dit mede in het kader van de algemene zorgplicht die ook voor vogels geldt.

Beschermde soorten in of nabij het plangebied

Bij het verkennend literatuuronderzoek naar beschermde soorten is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- 1 het via internet te raadplegen natuurloket (www.natuurloket.nl);
- 2 onderzoeksgegevens van SOVON (2003), opgevraagd ten behoeve van restauratie van de Vijverhoeve binnen het bestaande bouwblok;
- 3 soortgegevens van de provincie Noord-Brabant, zoals opgenomen in de Digitale Atlas RLG, deel 2 en de CD-ROM 'Rekening houden met Habitat-richtlijnsoorten in Noord-Brabant' (2002);
- 4 landelijke verspreidingsgegevens, met name in de vorm van verspreidingsatlassen.

Ad 1

Op basis van een eerste verkenning middels het natuurloket is geconstateerd dat in de kilometerhokken waarin de locatie van het initiatief ligt beschermde soorten zijn aangetroffen.

Het betreft enkele plantensoorten en enkele amfibieënsoorten. Het gebied is voor een groot deel van de soortgroepen overigens matig of zelfs geheel niet onderzocht. Hierdoor geeft het natuurloket geen sluitend beeld van de aanwezige beschermde soorten in de omgeving van de locatie.

Ad 2

Uit de onderzoeksgegevens die dateren uit de periode 1998-2000 blijkt dat in de omgeving van het plangebied een groot aantal vogelsoorten is aangetroffen. Ter plaatse van het plangebied kunnen daarvan circa 55 soorten voorkomen, waaronder de Rode lijstsoorten Patrijs, Groene specht en Roodborsttapuit. Daarnaast dient ook rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de zeldzame soorten Kerkuil en Steenuil. Intussen is in het kader van restauratiewerkzaamheden de aanwezigheid van uilen in de Vijverhoeve vastgesteld.

Ad 3

Nabij de locatie zijn door de provincie Roodborsttapuiten aangetroffen en op enige afstand een Steenuil. Op basis van de zeer globale verspreidingsgegevens met betrekking tot Habitatrichtlijnsoorten blijkt dat in de gemeente Woensdrecht rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde amfibieën zoals kamsalamander, heikikker, poelkikker en rugstreeppad. Daarnaast ook de gladde slang, vleermuizen (winter- en zomerverblijfplaatsen) en de drijvende waterweegbree.

Ad 4

Uit de betreffende informatie blijkt dat in het uurhok (5x5 km) waarin de locatie ligt de volgende beschermde soorten zijn aangetroffen:

Zoogdieren (alle waarnemingen voor 1990):

Een groot aantal algemene beschermde zoogdiersoorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet zoals Huisspitsmuis, Rosse woelmuis, Bosmuis, Mol, Ree, Haas en Konijn. Daarnaast de Eekhoorn (tabel 2-soort) en Gewone dwergvleermuis (tabel 3-soort).

Vogels:

Niet onderzocht vanwege beschikbaarheid gedetailleerdere gegevens SOVON.

Amfibieën en reptielen:

Soorten van tabel 1: Kleine watersalamander, Gewone pad, Middelste groene kikker en Bruine kikker

Soorten van tabel 2: Alpenwatersalamander en Levendbarende hagedis;

Soorten van tabel 3: Vinpootsalamander en Heikikker.

Van al deze soorten is alleen de Levendbarende hagedis recent nog aangetroffen (periode 1995-2000). Alle andere waarnemingen dateren van voor 1985.

Planten:

Vooral enkele relatief algemene soorten zoals Grasklokje, Brede wespenorchis en Koningsvaren. Daarnaast een aantal kenmerkende planten van natte heide en vennen: Kleine en Ronde zonnedauw, Klokjesgentiaan, Waterdrieblad, Wilde gagel, Beenbreek en Drijvende waterweegbree. De laatstgenoemde kan ook voorkomen in waterlopen in het agrarisch gebied, mits sprake is van een behoorlijke waterkwaliteit.

Vissen en ongewervelden

Er zijn geen beschermde vissen en ongewervelden aangetroffen.

Van alle genoemde soorten ontbreekt in een aantal gevallen geschikt leefgebied ter plaatse van de onderzoekslocatie. Veel soorten, met name de minder algemene tot zeldzame, zijn veelal beperkt tot de grotere bos- en natuurgebieden in de regio. Soorten die wel op de onderzoekslocatie aanwezig (kunnen) zijn, betreffen:

- algemene zoogdiersoorten zoals (spits)muizen, Mol, Ree, Haas en Konijn;
- de eveneens algemene Gewone dwergvleermuis die, in tegenstelling tot de hiervoor genoemde zoogdieren, een strikte bescherming vanuit de Habitatrichtlijn geniet;
- een groot aantal algemene vogelsoorten en enkele minder algemene tot zeldzame, zoals Patrijs, Groene specht, Roodborsttapuit, Kerkuil en Steenuil;
- enkele algemene amfibieënsoorten, zoals Kleine watersalamander, Gewone pad, Middelste groene kikker en Bruine kikker;
- enkele algemene plantensoorten zoals Grasklokje, Brede wespenorchis en Koningsvaren. Mogelijk ook de minder algemene Drijvende waterweegbree, die een strikte bescherming geniet.

Beoordeling van het initiatief

Hoewel in de natuurrijke regio veel beschermde soorten aanwezig zijn, is het plangebied in dit opzicht minder interessant. Van de mogelijk aanwezige beschermde soorten is een beperkt deel minder algemeen of zeldzaam. Er valt verder een onderscheid te maken tussen het bestaande bouwblok en de omliggende landerijen.

Bestaand bouwblok

Op het bestaande bouwblok beperkt de aanwezigheid van beschermde soorten zich tot uilen in de Vijverhoeve. Bij de restauratiewerkzaamheden is hiermee rekening gehouden. Hierbij is een strijdigheid met de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet voorkomen en de duurzame aanwezigheid van de uilen veiliggesteld.

Omliggende landerijen

De omliggende landerijen zijn, voor zover het nu nog intensief agrarisch gebruikte gronden betreft, voornamelijk van belang voor algemene tabel 1-soorten zoals bijvoorbeeld Mol, Haas en Konijn en als foerageergebied voor algemene vogelsoorten.

Voor de mogelijk aanwezige vleermuizen, bijzondere vogelsoorten, amfibieën en planten zijn naar verwachting vooral landschapselementen zoals opgaande beplantingen, bermen en sloten van belang. Tevens is de aanwezigheid van broedvogels niet uit te sluiten in de landschapselementen.

Consequenties

Voor algemene tabel 1-soorten zoals amfibieën en kleine zoogdieren is geen ontheffing nodig. Deze vallen onder een vrijstelling. Overigens zal het merendeel van de betreffende soorten naar verwachting kunnen profiteren van de ontwikkeling van het landgoed. Zo zal de aanleg van een aantal poelen voor amfibieën extra mogelijkheden bieden en een verbetering geven.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Voor vogels in het algemeen wordt een grote meerwaarde voorzien door de ontwikkeling van het landgoed, met name het toekomstige nieuwe bos en natuurgebied.

Voor vleermuizen is een ontheffing alleen onder strikte voorwaarden mogelijk. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het kappen van oude bomen en slopen van gebouwen die als verblijfplaats kunnen dienen. Aangezien bij de voorgestane ontwikkelingen alle bomen en gebouwen blijven behouden zijn hier geen belemmeringen in het kader van de Flora- en faunawet aan de orde.

De Drijvende waterweegbree (zwaarste beschermingsregime) is, wanneer concreet aanwezig, beperkt tot waterlopen. Er wordt geen aantasting van bestaande waterlopen en watervegetaties voorzien.

5 Conclusies

Natuurbeschermingswet

- De voorgestane ontwikkelingen zullen naar verwachting geen wezenlijk negatieve effecten hebben op het nabijgelegen Natura 2000 gebied Brabants Wal.

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. Verstorende 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.

Bijlage 4

Archeologisch onderzoek

Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend
Veldonderzoek, verkennende fase

**Vijverstraat 6, Huijbergen
Gemeente Woensdrecht**

B&G rapport 1010

Colofon

Projectnummer	19960210
Auteurs	drs. A.M.H.C. Koekkelkoren, drs. S. Moerman
Redactie	drs. T. Nales
Versie	2.0
Status	concept

Autorisatie

dr. A.W.E. Wilbers	Senior Prospector	06-09-2010	
--------------------	-------------------	------------	--

Goedkeuring

drs. M. Vermunt	Senior Archeoloog Gemeente Bergen op Zoom		
-----------------	--	--	--

Opdrachtgever

Gemeente Woensdrecht
Ruimtelijke Ordening
dhr. A.J. Bogers
Huijbergseweg 3
4631 GC Hoogerheide

© Becker & Van de Graaf bv
Noordwijk, augustus 2010
ISSN 1879-3711

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.



Protocol 4002
Protocol 4003

SAMENVATTING:

In opdracht van de gemeente Woensdrecht heeft Becker & van de Graaf bv een archeologisch onderzoek uitgevoerd aan de Vijverstraat in Huijbergen. 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.

INHOUDSOPGAVE:

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS VAN HET PLANGEBIED.....	4
1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Doel- en vraagstelling van het onderzoek.....	5
1.3. Ligging van het plan- en onderzoeksgebied	5
2. BUREAUONDERZOEK	7
2.1. Werkwijze	7
2.2. Geomorfologie en bodem	7
2.3. Archeologie	9
2.4. Historische situatie	9
2.5. Landgebruik en mogelijke verstoringen	10
2.6. Gespecificeerd verwachtingsmodel	10
3. VELDONDERZOEK.....	11
3.1. Onderzoekshypothese en onderzoeksopzet	11
3.2. Werkwijze	11
3.3. Resultaten plangebied 42077	11
3.4. Resultaten plangebied 42079	13
4. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN.....	15
4.1. Beantwoording vraagstelling	15
4.2. Aanbevelingen	16
4.3. Betrouwbaarheid	16
GERAADPLEEGDE BRONNEN	17
LIJST VAN AFKORTINGEN EN BEGRIPPEN	18
BIJLAGEN	
1. Topografische kaart	
2. Archis-informatie	
3. Boorlocatiekaart	
4. Boorbeschrijvingen plangebied 42077	
5. Boorbeschrijvingen plangebied 42079	
6. Periodentabel	
7. Huidige situatie	
8. Geplande situatie	
9. AHN-kaart Brabantse Wal en Duinen	
10. AHN-kaart detail plangebieden	
11. Kadastrale Minuutkaart 1811-1832	

Administratieve gegevens van het plangebied

<i>Toponiem</i>	Vijverstraat
<i>Onderzoeksmeldingsnummers</i>	42077 & 42079
<i>Plaats</i>	Huijbergen
<i>Gemeente</i>	Woensdrecht
<i>Kadastrale aanduiding</i>	Huijbergen B 149 / 150 / 151 / 152 / 531
<i>Provincie</i>	Noord-Brabant
<i>Coördinaten 42077</i> Centrum Hoekpunten	85442 / 382954 85507 / 383016 85525 / 382914 85385 / 382887 85381 / 382997
<i>Coördinaten 42079</i> Centrum Hoekpunten	85744 / 382918 85812 / 382938 85802 / 382866 85697 / 382867 85688 / 382974 85737 / 382974
<i>Oppervlakte plangebied</i>	42077: ±1000m ² 42079: ±1200m ²
<i>Onderzoekskader</i>	Bouwvergunning
<i>Opdrachtgever</i>	Gemeente Woensdrecht Ruimtelijke ordening Contactpersoon: dhr. A.J. Bogers Huijbergseweg 3 4631 GC Hoogerheide Tel: 016-4611352 a.bogers@woensdrecht.nl
<i>Uitvoerder</i>	Becker & Van de Graaf bv Contactpersoon: mevr. A.M.H.C. Koekkelkoren Postbus 126 2200 AC Noordwijk Tel: 071-3326888
<i>Bevoegde overheid</i>	Gemeente Woensdrecht Ruimtelijke ordening Contactpersoon: dhr. A.J. Bogers Huijbergseweg 3 4631 GC Hoogerheide Tel: 016-4611352
<i>Adviseur namens gemeente</i>	drs. M. Vermunt Senior Archeoloog Gemeente Bergen op Zoom
<i>Beheer en plaats van documentatie</i>	Becker & Van de Graaf, Noordwijk
<i>Uitvoeringsdatum veldwerk</i>	29 juli 2010

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In opdracht van de gemeente Woensdrecht heeft archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf bv in augustus 2010 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase uitgevoerd in twee plangebieden aan de Vijverstraat 6 in Huijbergen, gemeente Woensdrecht. De aanleiding voor dit onderzoek is de bouwvergunning ten behoeve van de bouw van een Vlaamse schuur op onderzoeksterrein 42077 en nieuwbouw op terrein 42079. Deze nieuwbouw wordt identiek aan de gebouwen op het onderzoeksterrein 42077 (bijlage 8). Graafwerkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling zullen zorgen voor een bodemverstoring tot een diepte van maximaal 0,5 m -mv. Voor de funderingen van de gebouwen zijn namelijk slechts poeren nodig die circa 30 cm -mv zullen komen te liggen (pers. comm. dhr. Schoenmakers). De kans bestaat dat eventueel aanwezige archeologische waarden hierdoor verstoord dan wel vernietigd zullen worden.

1.2. Doel- en vraagstelling van het onderzoek

De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Dit gebeurt aan de hand van bestaande bronnen over bekende en verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. Het doel van het veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting. Daarnaast wordt inzicht verkregen in de aanwezigheid van de archeologische waarden en in de vormeenheden van het landschap in het plangebied, voor zover deze vormeenheden van invloed kunnen zijn geweest op de bruikbaarheid van de locatie door de mens in het verleden. Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen kansarme zones van het plangebied worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd voor behoud of voor vervolgonderzoek. Om deze doelstelling te kunnen realiseren, wordt op de volgende vragen een antwoord gegeven (Wilbers 2010):

- Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de locatie?
- Hoe is de bodemopbouw in het plangebied en in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?
- Zijn er archeologische waarden aanwezig in het plangebied?
- Wat is de diepteligging van eventueel aanwezige archeologische waarden?
- Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?
- Kan een aantasting van het mogelijk aanwezige bodemarchief voorkomen worden door planaanpassing?

Het archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek zijn uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.1 (Centraal College van Deskundigen 2006) en de minimumeisen voor archeologisch booronderzoek in de provincie Noord-Brabant.

Voor de in dit rapport gebruikte geologische en archeologische tijdsaanduidingen wordt verwezen naar bijlage 6. Afkortingen en enkele vaktermen worden achterin dit rapport uitgelegd (zie lijst van afkortingen en begrippen).

1.3. Ligging van het plan- en onderzoeksgebied

De ligging van beide (her) in te richten gebieden, ofwel de plangebieden, is weergegeven in bijlage 1. De plangebieden liggen beide aan de Vijverstraat te Huijbergen. Deze straat ligt ten oosten van het

dorp Huijbergen en loopt tot aan de Belgische grens, circa 150 m ten oosten van plangebied 42077. Dit plangebied ligt ten zuiden van de Vijverstraat, waar de straat naar het noorden is verlegd. Plangebied 42079 is gelegen direct ten noorden van de Vijverstraat en circa 160 m ten westen van plangebied 42077. Plangebied 42077 is iets kleiner dan plangebied 42079: ze zijn respectievelijk circa 1000m² en 1200m². De plangebieden verschillen bovendien van hoogteligging. Plangebied 42079 ligt op een helling van een stuifduin die oploopt richting westen en heeft daarmee een hoogte van circa 15 – 17 m NAP. Het plangebied 42077 ligt in een lager deel van het landschap dat echter is opgehoogd. De hoogte van het plangebied varieert tussen de 15,5 en 16,5 m NAP. De exacte ligging en contouren van de plangebieden zijn nader weergegeven in bijlagen 3 en 10. Beide plangebieden zijn gelegen in een gebied dat opnieuw wordt ontwikkeld met aandacht voor de natuur en cultuur van het gebied rondom de Vijverhoeve (www.vijverhoeve.nl). Er is bijvoorbeeld een verbinding aangelegd tussen twee natuurgebieden om wild meer ruimte te geven, er komen wandelpaden door en om het gebied en het boerencomplex is opnieuw ingericht. Hiervoor is het bakhuis opnieuw gebouwd met authentiek materiaal, de hoeve is opgeknapt en er is een brandput gegraven op de locatie waar voorheen de brandput was gelegen. Op het moment van het onderzoek waren de plangebied in gebruik als grasland, plangebied 42077 als deel van het erf bij de hoeve en plangebied 42079 als een onbegrasd weiland.

Om tot een gespecificeerde verwachting voor de plangebieden te komen, is niet alleen gekeken naar bekende gegevens over het plangebied zelf, maar ook naar de omgeving. Voor het totale onderzochte gebied, oftewel het onderzoeksgebied, is als begrenzing een straal van 1500 m rondom de plangebieden gekozen. Hierbij is de nationale grens ten oosten van plangebied 42077 een begrenzing van het onderzoeksgebied. Het Belgisch grondgebied werd niet bij het onderzoek betrokken. De keuze van 1500 m voor de begrenzing van het onderzoeksgebied is gekozen zodat de relatie van de plangebieden met de stuifduinen in het westen duidelijk wordt en er een goed beeld ontstaat van de ontwikkeling van het gebied.

2. Bureauonderzoek

2.1. Werkwijze

Tijdens het bureauonderzoek zijn gegevens verzameld over het onderzoeksgebied. Er is gekeken naar bekende archeologische waarden, uitgevoerde archeologische onderzoeken, de fysieke kenmerken van het oude en huidige landschap en naar informatie over bodemverstoringen. Er is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is er gekeken naar de landelijke verwachtingskaart (de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) en naar het Archeologisch Informatie Systeem (Archis II) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Aanvullende historische informatie is verkregen uit beschikbaar historisch kaartmateriaal, waaronder het Minuutplan van het begin van de 19^e eeuw (watwaswaar.nl). Deze kaarten zijn weergegeven in de bijlagen.

Om inzicht te krijgen in de opbouw en ontwikkeling van het landschap zijn onder andere de bodemkaart en de geomorfologische kaarten van Nederland gebruikt (Stichting voor Bodemkartering 1982; Stichting voor Bodemkartering/Rijks Geologische Dienst 1984). Voor informatie over het reliëf in en rondom het plangebied is gebruik gemaakt van het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN; www.ahn.nl).

2.2. Geomorfologie en bodem

2.2.1. Ontstaansgeschiedenis landschap

Het onderzoeksgebied was gelegen in een kustgebied tijdens het Vroeg-Pleistoceen (circa 1.800.000-781.000 jaar geleden). In het kustgebied werden door de getijdenwerking zand en klei afgezet, die onderdeel waren van de Waalre Formatie (Leenaerts 2009, de Mulder *et al.* 2003). Door het eroderen van de ondergrond door meerdere getijdengeulen, de voorlopers van de huidige Schelde, zijn er plaatselijk flinke hoogteverschillen ontstaan. Dit gebeurde in het Midden-Pleistoceen (circa 781.000 – 126.000 jaar geleden). In drogere perioden erodeerde de ondergrond eveneens door de voorlopers van de huidige beken, maar dit had in mindere mate effect op de vorming van het landschap (Kasse 2009).

Tijdens de ijstijden van het Midden-Weichselien (circa 73.000 - 13.000 jaar geleden) waaronder het Oude Dryas (circa 14.000 jaar geleden) en tijdens het Jonge Dryas (circa 12.000 jaar geleden) verdween de meeste begroeiing waardoor zand kon opwaaien. Hierdoor werd een pakket dekzand gevormd in grote delen van Nederland dat tegenwoordig nog aan het oppervlak ligt (het Laagpakket van Wierden) (de Mulder *et al.* 2003, Stichting voor Bodemkartering 1982). In het onderzoeksgebied was het dekzand voornamelijk afkomstig uit de droog gevallen rivierbeddingen van de Schelde.

Tijdens het Laat-Weichselien (circa 13.000 – 10.000 jaar geleden) zorgde de Schelde voor een sterke insnijding in het gebied. Ter plaatse van de Brabantse Wal ontstonden hier steile wanden (Kasse 2009). Deze wal is gelegen op circa 5 km ten zuidwesten van de plangebieden. De Brabants wal is een verhoging van zand in een veenlandschap die voornamelijk door erosie is gevormd (Kasse 2009). De hoogte van de Brabantse wal is circa 30 m op het hoogste punt (CHW, AHN, bijlage 9).

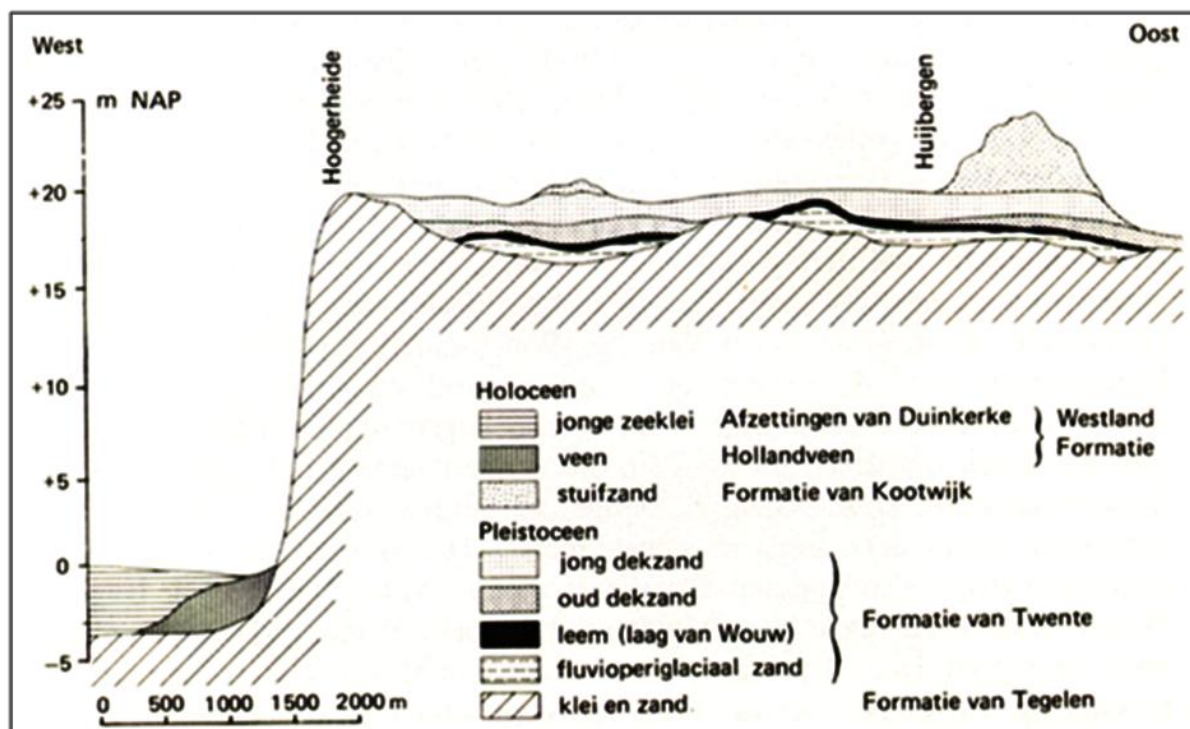
Tijdens het Holoceen waren de omstandigheden warmer en natter waardoor de zeespiegel steeg en de afvoer van water door rivieren groter werd. Hierdoor verdronk geleidelijk het voormalige Scheldepdal, waarna er vanaf circa 5.000 jaar geleden een moeras kon ontstaan. Bovendien was het mogelijk dat in de beekdalen lokaal veenvorming optrad. Met name vanaf de Middeleeuwen werd er stuifzand afgezet, onder andere afkomstig van ontboste gebieden, verlaten akkers en droog gevallen rivierbeddingen. In het onderzoeksgebied was het stuifzand voornamelijk afkomstig van het droog gevallen estuarium van de Schelde in het westen. Het stuifzand werd afgezet in de vorm van paraboolduinen (figuur 1 en bijlage 9). Hierdoor ontstonden er opnieuw sterke verschillen in hoogtes in het dekzandlandschap (Stichting voor Bodemkartering 1982).

2.2.2. Geomorfologie

Plangebied 42079 is gelegen aan de voet van de helling van een van de paraboolduinen (bijlage 10). Op de geomorfologische kaart staat het westen van dit plangebied aangegeven als een glooiing in

een terrasafzettingenvlakte, bedekt met dekzand (Stichting voor Bodemkartering / Rijks Geologische Dienst 1984). Deze waardering is dus niet volledig omdat het hier niet gaat om een bestaande hoogte die werd afgezet met dekzand, maar tevens verder is verhoogd door het afzetten van stuifzand. Het dekzand is wel zichtbaar aan het oppervlak naast de stuifduinen (figuur 1).

Het oostelijke deel van plangebied 42079 en plangebied 42077 staan op de geomorfologische kaart aangeduid als een gebied met terrasafzettingsswelingen (Stichting voor Bodemkartering / Rijks Geologische Dienst 1984). Deze delen zijn tot wel 5 m lager gelegen dan de top van de paraboolduinen, die op circa 20 m NAP liggen. De plangebieden liggen op een hoogte van circa 15,7 tot 17,1 m NAP (AHN).



Figuur 1. Schematische doorsnede van een deel van de Brabantse wal met daarop de stuifduinen bij Huijbergen in het oosten (Stichting voor Bodemkartering 1982).

2.2.3. Bodem

Plangebied 42077 ligt in een gebied met een hoge zwarte enkeerdgrond. 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 plaggendek. 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).

Plangebied 42077 is gelegen op dezelfde hoogte als de oostelijke helft van plangebied 42079. Dit plangebied ligt in een gebied met gooreerdgronden. 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).

2.3. Archeologie

Op de IKAW en CHW staat plangebied 42079 aangegeven als een gebied met een middelhoge archeologische trefkans en plangebied 42077 als een plangebied met een hoge archeologische trefkans voor archeologische waarden. Deze waarderings zijn gebaseerd op de aanwezige grondsoorten. Het plangebied 42077 is gelegen op een dikke enkeerdgrond. Deze grondsoort heeft meestal een hoge archeologische verwachting, zoals ook hier het geval is, vanwege de goede conservering. De bovenste humeuze laag wordt meestal geassocieerd met het bemesten van land voor akkerbouw. De bemesting bestaat vaak uit mest en huisafval. Het huisafval kan tevens resten van de bewoning bevatten, zoals (gebroken) aardewerk en ander anorganisch afval. Dit soort afval kan mogelijk een datering van de laag en dus van de gebruikperiode opleveren. Plangebied 42079 is gelegen op een gooreerdgrond. Aan dit plangebied is een middelhoge trefkans toegekend. Dit is gebaseerd op het potentieel van de bovenste laag.

Er zijn in de directe omgeving van de plangebieden zeer weinig aanwijzingen voor het gebruik van het gebied door de mens in het verleden (bijlage 2). Een kilometer ten zuiden van de plangebieden is de vondst van enkele scherven en paalgaten gedaan die wijzen op de aanwezigheid van de mens in het gebied (waarnemingsnummer 35905). Aanvullende gegevens, zoals de locatie van de vindplaats en de datering van de vondsten, ontbreken echter. Net iets ten zuiden van het huidige centrum van Huijbergen, ten zuidwesten van de plangebieden, zijn resten gevonden die duiden op het gebruik van het gebied in de Middeleeuwen. Tevens zijn er resten gevonden van een nederzetting uit de prehistorie en Late Middeleeuwen onder het aanwezige esdek (onderzoeksnummer 18167).

Binnen de plangebieden zijn geen waarnemingen en vondsten gemeld en geen eerdere archeologische onderzoeken uitgevoerd. Wel is er in het plangebied 42077 een rijksmonument aanwezig. Het gaat om een abdijboerderij die volgens overleveringen in het midden van de 17^{de} eeuw reeds aanwezig was. Het huidige gebouw stamt echter uit circa 1875 en was circa 100 m naar het oosten gelegen ten opzichte van de voorganger uit de eerste helft van de 19^{de} eeuw (www.vijverhoeve.com, kadastrale minuutkaart 1811-1832, bijlage 11).

2.4. Historische situatie

Vanaf de Middeleeuwen werd het veen dat was ontstaan in de lagere delen, zoals de beekdalen, ontgonnen voor de winning van turf. Door het wegsteken van de turf overstroomde het gebied regelmatig in de 16^{de} eeuw (Kasse 2009). De Weversbeek, ten het oosten van plangebied 42077, is een kunstmatige beek die is aangelegd voor de afwatering tijdens het winnen van turf. Deze beek had mogelijk een natuurlijke voorganger. Het is mogelijk dat er in (delen van) plangebied 42077 veen is gewonnen. In het gebied werd niet alleen turf gewonnen maar ook klei afgegraven (Kluiving 2006). De klei van de Waalre Formatie bleek erg geschikt voor het maken van aardewerk. Reeds in 1430 werd in het gebied klei gewonnen voor de pottenbakkers. Na de verstening in de steden in het midden van de 19^{de} eeuw werd de productie uitgebreid voor het vervaardigen van bakstenen en dakpannen. Ten noorden en zuiden van de plangebieden zijn enkele afgravingen bekend, maar niet voor de plangebieden zelf (Stichting voor Bodemkartering/Rijks Geologische Dienst 1984).

Het onderzoeksgebied behoorde in de Late Middeleeuwen toe aan een abdij die sinds de 13^{de} eeuw in Huijbergen gesitueerd was (Leenders 1999). Vanaf wanneer deze goederen precies in het bezit zijn gekomen van de abdij is niet bekend. Wel is bekend dat er in elk geval vanaf de 17^{de} eeuw bebouwing heeft bestaan. Deze bebouwing bestond uit een hoeve en mogelijk enkele bijgebouwen die in het terrein rondom de plangebieden stonden, maar niet in de plangebieden zelf (watwaswaar.nl). De huidige Vijverhoeve is een abdijhoeve en een zogenaamde “wandele boerderij” (www.vijverhoeve.nl). Dit houdt in dat de ligging van het gebouw steeds verschoof wanneer er een nieuwe boerderij werd gebouwd, vaak direct naast het oude gebouw. De eerste boerderij stond waarschijnlijk direct tegen het bos aan, circa 200 m ten zuidwesten van de huidige boerderij (waswaswaar.nl). De locatie van de directe voorloper van de huidige hoeve lag circa 100 m ten zuidwesten van de huidige boerderij (watwaswaar.nl). Op het plangebied 42077 en in de buurt van de vorige boerderijen staan nog een tweetal waterputten die ondergronds met elkaar in verbinding stonden. Ook was er ooit een brandput, een kuil van circa 20 x 30 x 3 m waarin water stond dat kon worden gebruikt voor het blussen van een eventuele brand in het boerderijcomplex (pers. comm. dhr.

Schoenmakers). Het complex bestond uit een boerderij, een bakhuis, een waterput en één of meerdere schuren (bijlage 7; watwaswaar.nl; www.devijverhoeve.nl).

2.5. Landgebruik en mogelijke verstoringen

Ten tijde van het veldonderzoek was het plangebied in gebruik als landgoed van de Vijverhoeve. De hoeve zelf is gelegen in plangebied 42077, samen met een schuur en een vernieuwd bakhuis. De hoeve is gerestaureerd in 2005 en het bakhuis is opnieuw opgetrokken iets ten zuiden van het vorige bakhuis, dat door een brand was vernield in de 20^{ste} eeuw. De hoeve en het bakhuis worden nu gebruikt als accommodatie voor bijeenkomsten en verblijven van bedrijven. Voor het huidige gebruik van de gebouwen zijn enkele leidingen aangelegd door het plangebied 42077 die de ondergrond plaatselijk hebben verstoord.

Ten tijde van het onderzoek werd het landgoed waar de twee plangebieden deel van uitmaken heringericht. Hierbij is het doel om het gebied zo authentiek mogelijk in te richten naar het voorbeeld van circa een eeuw geleden. De gebouwen in plangebied 42077 zijn in authentieke stijl gerestaureerd of herbouwd. Op het plangebied staan een drietal gebouwen, namelijk een hoeve, een bakhuis en een schuur. De resten van het plangebied bestaan uit grasland. Plangebied 42079 bestaat uit een weiland zonder enige bebouwing.

2.6. Gespecificeerd verwachtingsmodel

Op basis van het bureauonderzoek wordt er verwacht dat het onderzoeksgebied gedurende enkele eeuwen voor de landbouw is gebruikt. Hierbij waren de landerijen in het bezit van een abdijs die in elk geval vanaf de 17^{de} eeuw een hoeve in het onderzoeksgebied heeft gebouwd. Er zijn geen aanwijzingen dat hier een hoeve heeft gestaan vóór de 17^{de} eeuw.

Omdat de ondergrond in het gebied bestaat uit zand is het waarschijnlijk dat er bemesting nodig was om de dekzand- en stuifzandgebieden geschikt te maken voor de landbouw. Een veelgebruikte methode hiervoor was plaggenbemesting. Het is mogelijk dat vóór het gebruik van het gebied voor de landbouw het gebied werd gebruikt voor het (lokaal) winnen van grondstoffen. In het onderzoeksgebied is er namelijk klei van de Waalre Formatie afgegraven voor het bakken van aardewerk (Stichting voor Bodemkartering/Rijks Geologische Dienst 1984). Ook is er veen afgegraven voor het winnen van turf. De Weversbeek is hier nog een restant van. Of deze verstoringen ook hebben plaatsgevonden in de plangebieden is niet met zekerheid te zeggen. Omdat plangebied 42077 grenst aan de Weversbeek is het echter mogelijk dat hier veenwinning heeft plaatsgevonden.

Op het terrein van plangebied 42077 staat sinds de 19^{de} eeuw de hoeve die het landbouwgebied beheerde. Er kunnen hier resten worden verwacht vanaf de Middeleeuwen en met name de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe en Moderne Tijd. Enkele resten die verwacht kunnen worden zijn (an)organische resten ten gevolge van de bemesting. Hierbij kan voornamelijk gedacht worden aan afval. Verder zijn er resten aan te treffen van de bouw van de hoeve en de bewoning en het gebruik ervan. Indien er veen is afgegraven in het gebied zullen er uitsluitend sporen aan te treffen zijn vanaf de Middeleeuwen. Indien er geen veen is afgegraven is het mogelijk om sporen aan te treffen vanaf de prehistorie. Deze sporen zijn dan gelegen op de afzettingen van de Formatie van Waalre. Er zijn resten van prehistorische bewoning aangetroffen in het onderzoeksgebied en in de omgeving. Of de omstandigheden in het iets lager gelegen plangebied ook gunstig waren voor bewoning in deze periode is niet bekend. Hier zouden dan resten aangetroffen kunnen worden van bewoning en landbouw en de bijhorende activiteiten.

Voor de ondergrond in plangebied 42079 is er geen bewijs voor verstoringen in het verleden. Dit gebied is mogelijk pas in gebruik genomen voor de landbouw in de (Late) Middeleeuwen. In dit plangebied zou dan ook plaggenbemesting zijn toegepast voor het bevorderen van de vruchtbaarheid van de bodem. Zonder een verstoring is het ook mogelijk om in dit plangebied resten aan te treffen vanaf de prehistorie. Om het verwachtingsmodel te toetsen en waar nodig aan te vullen is er een verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd.

3. Veldonderzoek

3.1. Onderzoekshypothese en onderzoeksopzet

Het doel van het veldonderzoek is om de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen en waar nodig aan te passen. Tijdens het veldonderzoek wordt vastgesteld waar de oorspronkelijke bodemopbouw intact is gebleven en waar niet. Daarnaast wordt inzicht verkregen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden. Kansarme zones worden uitgesloten en kansrijke zones worden geselecteerd voor de volgende fasen. Het veldonderzoek bestond uit een verkennende fase.

3.2. Werkwijze

In de plangebieden aan de Vijverstraat zijn 10 boringen gezet, 5 in elk plangebied (bijlagen 3 en 4), met een diepte van 2,0 m. Deze boringen zijn verdeeld over de twee plangebieden. Er is gebruik gemaakt van een Edelmanboor met een diameter van 15 cm. De boringen zijn gezet in een grid van 30 x 35 m. De intentie was om de opgeboorde monsters zijn in het veld onderzocht door middel van het zeven van de opgeboorde kernen. De aard van ondergrond (kleiig) maakte grote delen van de monsters echter niet geschikt om te zeven. De kernen zijn zorgvuldig met de hand onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren zoals aardewerk, baksteen, vuursteen, huttenleem en bot. Een veldkartering in het plangebied was niet mogelijk vanwege de slechte zichtbaarheid door de hoogte van de begroeiing op de plangebieden. Wel zijn enkele molshopen onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren.

De boringen zijn beschreven volgens de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode (ASB; SIKB 2008) met behulp van een veldcomputer en het programma Boormanager van I.T. Works. De locaties van de boringen (x- en y-waarden) zijn ingemeten vanuit de topografie, perceelsgrenzen en de aanwezige bebouwing. De hoogtes van de boringen (z-waarden) zijn bepaald aan de hand van het Actueel Hoogtebestand van Nederland. De opgeboorde monsters zijn door middel van zorgvuldig doorzocht in het veld onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren zoals aardewerk, baksteen, vuursteen, huttenleem en bot.

3.3. Resultaten plangebied 42077

In plangebied 42077 zijn de boringen 6 tot en met 10 gezet (bijlage 3).

3.3.1. Lithologie en geologie

Het plangebied is gelegen op afzettingen van de Formatie van Waalre. Klei uit deze formatie is uitsluitend aangetroffen onder in boring 10. De laag was hier voor circa 7 cm aangetroffen in de boorkern en bestond uit grijze, matig roesthoudende klei. De top van de klei lag op 193 cm -mv, gelijk aan 14 m NAP. Hoewel de 14 m NAP in alle boringen is bereikt, tot een maximale diepte van 13,75 m NAP, is in geen enkele andere boring de kleilaag aangetroffen. Op de kleilaag is een roestige zandlaag gelegen. Deze laag is ook terug gevonden onder in boring 7 waardoor het aannemelijk is dat de kleilaag in boring 7 niet veel dieper zit dan de geboorde diepte.

Boven de klei en onderaan in de overige boringen is een laag zeer fijn zand aangetroffen. Hierbij gaat het om een pakket dekzand. Dit dekzand is overal licht van kleur, voornamelijk lichtgrijs. In boring 7 bestaat deze laag echter uit een minder fijn bruingeel zand waarin enkele inclusies zoals grind en een kiezel en een kleine brok klei voorkomen. De top van deze laag ligt op 90 cm -mv (15,22 NAP). Deze laag reikt tot circa 150 cm -mv in boringen 6, 8 en 10 en in boring 9 tot 175 cm -mv. Dit komt neer op een top tussen de 14 m NAP in boring 9 en 14,73 m NAP in boring 8.

Op deze licht gekleurde laag zand ligt een laag zand waarin resten van wortels zijn aangetroffen. Het hout is inmiddels verdwenen, maar de donkere resten van de vergane wortels zijn wel nog zichtbaar. Deze laag zand is waarschijnlijk ook nog onderdeel van het dekzand dat in het verleden doorworteld was. In boring 9 is dit pakket bijna een meter dik, tot 75 cm onder het maaiveld, 15 m NAP. In boring

6 is deze laag ruim 80 cm dik, tot 70 cm –mv (15,12 m NAP). In de overige boringen is deze laag minder dik. In boring 8 is de laag 50 cm dik, vanaf 15,20 m NAP. In boring 10 is de laag 45 cm dik, waarvan de bovenkant van de laag begint op 105 cm onder maaiveld, op 14,88 m NAP. In boring 7 is op deze hoogte nog steeds de vorige laag zichtbaar.

In boringen 6 en 9 ligt op de hierboven beschreven laag slechts één laag tot aan de verstoorde bodem. Deze laag bestaat uit bruingeel zand van circa 10-15 cm dikte. In boring 6 zijn roestsporen aangetroffen en omdat boring 9 dezelfde kleur heeft, mag worden aangenomen dat het zand van deze laag ook door roestvorming is gekleurd. Dezelfde laag in boring 8 is oranjebruin van kleur, wat betekent dat ook hier oxidatie heeft plaats gevonden. In boringen 7 en 10 is deze laag niet zichtbaar. Op dezelfde diepte is in deze twee boringen een donkere laag zichtbaar, mogelijk door de uitspoelingen van de donkerdere laag daarboven. De dikte van deze lagen is 15-25 cm waarbij de grens tussen deze laag en de daarboven gelegen donkere laag ligt op 15,13 m NAP in boring 10 en 15,37 m NAP in boring 7. De donkere laag in boring 10 is dikker dan in boring 7, namelijk respectievelijk 20 en 5 cm dik. In boring 8, waar deze donkere laag niet is aangetroffen, is er wel een bruine laag zand zichtbaar bovenop de roestige laag zand. Deze laag is 30 cm dik en de bovenkant van de laag ligt op 15,65 m NAP.

3.3.2. Bodemopbouw

De bodem bestaat uit een humeuze bovenlaag van gemiddeld 60 cm dikte, met uitzondering van boring 7. De bovenste lagen van boring 7 zijn verstoord. In deze boring zijn tot een diepte van 70 cm onder maaiveld brokken klei aangetroffen en is de kleur vlekking. Dit duidt op een verstoring tot 15,42 m NAP, dit is tot op of net in het zand. In boring 6 zijn de bovenste 15 cm verstoord en puinhoudend. De humeuze laag is donkerbruin tot donkergrijs van kleur en bestaat uit fijn zand. De dikte van de humeuze bovenlaag, namelijk meer dan 50 cm dik, bevestigt dat het hier gaat om een hoge zwarte eerdgrond. Het gaat hier om een ophoging van het terrein en niet om een esdek of plaggendek. In boring 8 zijn bovendien resten aangetroffen van een beekeerdgrond onder de ophoging.

3.3.3. Archeologische indicatoren

Er zijn tijdens het onderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen.

3.3.4. Interpretatie

Plangebied 42077 is een erf rondom een historische hoeve. Het gebied is verhoogd tijdens de renovaties vanaf 2005. De grond van de verhoging is afkomstig van het (her)uitgraven van een brandput ten zuidenwesten van het plangebied. Dit is waarschijnlijk niet de enige ophoging geweest gezien het hoogteverschil tot een halve meter van het plangebied met de aangrenzende terreinen. In het verleden is het plangebied mogelijk opgehoogd omdat het gebied te nat was om te gebruiken voor bewoning en landbouw. De vorming van een beekeerdgrond in het midden van het plangebied bevestigt dit. Ook het feit dat het midden van het gebied iets hoger is dan de randen is een bevestiging dat het gebied opgehoogd is (AHN). Deze ophoging dateert dan uit de periode dat de gebieden werden ontgonnen om te gebruiken voor landbouw en mogelijk al in het bezit waren van de abdij. Dit zou in de Late Middeleeuwen of Nieuwe Tijd zijn gebeurd.

Omdat in boring 10 nog resten zijn aangetroffen van de klei van de Formatie van Waalre is er in het plangebied geen sprake geweest van kleiwinning. Ook zijn er in de boringen geen resten aangetroffen van veenwinning. Het is echter mogelijk dat er veen is ontstaan bovenop de beekeerdgronden door de natte omstandigheden. Door het weghalen van dit veen zou het gebied alleen maar natter zijn geworden, waardoor de ophoging noodzakelijk werd voor het geschikt maken van het gebied.

Niet alleen plangebied 42077 is hoger gelegen, ook enkele terreinen in de directe omgeving zijn hoger gelegen. Deze hogere ligging is kunstmatig omdat de delen onderling zijn gescheiden door een lagere lijn. Dit houdt in dat de gebieden waren gescheiden in de periode van ophoging, waarbij de grenzen (houtwallen, palenrijen, slootjes, etc.) niet werden opgehoogd. Hierdoor bleven de perceelsgrenzen lager. De perceelsgrenzen zijn momenteel verdwenen, maar nog steeds zichtbaar (AHN).

De verstoringen in het plangebied 42077 zijn voornamelijk gerelateerd aan de ophogingslaag. Dit pakket is verstoord, maar heeft de lagen daaronder beschermd. De top van het dekzand is hier dus

waarschijnlijk onverstord. In het westen van het gebied is het mogelijk dat een laag veen is verdwenen die zich aan het oppervlak heeft gevormd door de natte omstandigheden. Er zijn echter geen sporen aangetroffen van deze werkzaamheden; noch zijn er veenresten aangetroffen, noch verstoringen ten gevolge van het wegsteken van het veen. Uitsluitend in boring 7 zijn er resten aangetroffen van een verstoring die dieper gaat dan de opgehoogde laag. Hier gaat de verstoring tot een diepte van 90 cm –mv. Deze verstoring kan gerelateerd worden aan de werkzaamheden en activiteiten rondom de huidige hoeve en schuur, aangezien de boring dicht bij deze gebouwen is gelegen. Boring 6 ligt echter direct op het erf rondom de hoeve en toont geen sporen van een verstoring die dieper gaat dan de ophogingslaag.

De archeologische verwachting voor het plangebied 42077 is niet hoog, zoals werd verwacht aan de aanwezigheid van een enkeerdgrond. De dikke humeuze bovenlaag is hier niet gevormd door geleidelijke (plaggen)bemesting, maar door een ophoging. Deze ophoging was nodig vanwege de natte omstandigheden. Deze natte omstandigheden maakten het gebied geen primaire locatie voor landbouw of bewoning. Dit werd meer geconcentreerd op de hellingen van de verhogingen. In de prehistorie zal de menselijke aanwezigheid voornamelijk verder naar het westen zijn geweest, bij de Brabantse wal en op de verhogingen in het dekzandlandschap. Voor deze periode geldt er daarom een lage archeologische verwachting. In de Middeleeuwen was het gebied tevens te nat was de menselijke aanwezigheid geconcentreerd op de hellingen van de ontstane stuifduinen, Brabantse wal en andere hoogtes in het landschap. Hier waren de omstandigheden ideaal voor landbouw aangezien de bodem hier niet te nat was, zoals in de dalen, maar ook niet te droog, zoals op de top van de hogere delen. De aanwezigheid van een hoeve in het onderzoeksgebied vanaf de 17^{de} eeuw toont aan dat vanaf die periode de grond bewerkbaar en bewoonbaar werd. De ophogingslaag dateert uiterlijk uit die periode, waarschijnlijk was het gebied al eerder verhoogd. Het plangebied is echter vanaf de ophoging tot het heden uitsluitend gebruikt voor de landbouw. Een uitzondering hierop vormt het noorden van het plangebied dat in de tweede helft van de 19^{de} eeuw werd bebouwd met een hoeve en enkele bijgebouwen. Voor de periode vanaf de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd geldt daarom een lage archeologische verwachting omdat archeologische waarden alleen worden aangetroffen vanaf het ophogingsdek en voornamelijk gerelateerd zijn aan de landbouw.

3.4. Resultaten plangebied 42079

In plangebied 42079 zijn de boringen 1 tot en met 5 gezet (bijlage 3).

3.4.1. Lithologie en geologie

In plangebied 42079 zijn er vijf boringen gezet. Boringen 2 en 5 liggen in het oostelijke en laagste deel van het plangebied. In boring 2 bestaan de onderste 15 cm uit zeer fijn grijs zand. Daarom ligt een laag klei met plantenresten van circa 25 cm dikte. Deze kleilaag met dezelfde dikte is ook aangetroffen in boring 5. Op deze kleilaag is een pakket veen ontstaan van 25 cm dikte in boring 5 en 50 cm dikte in boring 2. Deze veenlaag is ook terug gevonden onderin boring 3, in het midden van het plangebied en in boring 1, in het noordwesten van het plangebied. Hierbij gaat het om een laag van 20 cm veen onderin de boringen. De laag is dus mogelijk dikker. De top van het veen ligt in boringen 2, 3 en 5 op een hoogte van circa 14 m NAP en in boring 1 op een hoogte van circa 15 m NAP. In boringen 4 is geen veen aangetroffen. Dit is mogelijk te verklaren door de hoogteligging van deze boring, waardoor het veen niet is aangetroffen in de boorkern.

De lagen op het veen bestaan uitsluitend uit zand. In boring 5 ligt er op het veen een laag dek- en/ of stuifzand. In boring 3 zijn de zandlagen bovenop het veen sterk humeus en ook in boring 2 is de zandlaag dit direct op het veen ligt humeus. Het zand bovenop het veen in boring 1 is niet humeus. Het zand in boring 4 bestaat uit matig grof zand in tegenstelling tot het zeer fijne zand in de overige boringen.

In boringen 2, 3, 4 en 5 is er sprake van roestvorming. Dit betekent dat de omstandigheden nat genoeg waren dat roest zich heeft kunnen vormen in het plangebied. Roest komt in bijna alle lagen boven het veen voor, met uitzondering van de humeuze bovenlaag.

3.4.2. Bodemopbouw

Net als in plangebied 42077 bestaat de bovenste laag uit een humeus ophogingsdek. De dikte van dit dek varieert en is dikker in het noorden dan in het zuiden van het plangebied. In het noorden, boringen 1 en 2, is de laag 60 – 70 cm dik. In het zuiden, boringen 4 en 5, is de laag 45 – 50 cm dik. Deze laag bestaat uit fijn, donker grijsbruin zand met af en toe wat rode puinrestjes erin. In boring 3 is het ophogingsdek niet meer als zodanig te herkennen. Hier is de bovenste meter sterk humeus zand met lichte roestvorming en kleine rode puinresten. In de laag eronder is het zand sterk humeus en zijn er brokken veenresten aangetroffen. Deze laag is slechts 10 cm dik, maar geeft aan dat de boring verstoord is tot een met deze laag, tot een diepte van 115 cm -mv. De verstoringen in boringen 1 en 4 reiken ook tot deze diepte, maar in de overige boringen is de ondergrond slechts verstoord tot en met de humeuze bovenlaag.

3.4.3. Archeologische indicatoren

Er zijn tijdens het onderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen.

3.4.4. Interpretatie

Plangebied 42079 ligt aan de voet van een paraboolduin die is ontstaan op een (verhoging in het) dekzandlandschap. Deze ligging betekent dat het gebied ligt op de overgang van een laag en nat gebied naar een hoog en droog gebied. De natte omgeving is nog herkenbaar in de boringen doordat veen is aangetroffen en de aanwezigheid van roestsporen in het zand boven de veenlaag. De omstandigheden voor menselijk gebruik waren hier waarschijnlijk gunstiger dan in plangebied 42077 omdat het minder nat was. Dit is terug te zien in de dikte van het ophogingsdek dat minder dik is in plangebied 42079. De ophogingen van de plangebieden en overige delen van het onderzoeksgebied zullen in dezelfde periode hebben plaatsgevonden, hoewel niet noodzakelijk in één fase.

Het zand dat in deze boringen wordt aangetroffen is waarschijnlijk stuifzand, maar het is mogelijk dat de onderste laag bestaat uit dekzand. Het stuifzand dateert uit de Middeleeuwen en het dekzand uit de prehistorie. De trefkans voor archeologische waarden is daarom aanwezig vanaf de prehistorie. In de prehistorie was dit deel van het landschap waarschijnlijk ook gelegen aan de voet van een verhoging in het dekzandlandschap. In de prehistorie was er echter een voorkeur voor de hoge delen in het landschap. Archeologische resten uit de prehistorie mogelijk daarom waarschijnlijk eerder verwacht worden ten westen van het plangebied. In de Middeleeuwen was er echter een voorkeur om op de overgang van lage naar hoge delen te wonen. Dit zou het gebied geschikt maken voor het aantreffen van archeologische resten uit de Middeleeuwen. Echter, de natte omstandigheden maken het plangebied geen geschikte locatie voor bewoning of landbouw. De roestsporen in het zand en de humeuze ophogingslaag uit de Late Middeleeuwen of de Nieuwe Tijd bevestigen dit. Het is daarom onwaarschijnlijk dat er vóór het geschikt maken van het land er geen gebruik werd gemaakt van het plangebied. De archeologische verwachting voor het plangebied 42079 is daarom laag voor de prehistorie en laag voor de Middeleeuwen tot aan de periode dat het gebied is opgehoogd. Vanaf die periode is de archeologische verwachting hoger.

Dat er in het gebied landbouw heeft plaatsgevonden op de humeuze bovenlaag is bevestigd door historisch materiaal. Kaarten vanaf de 19^{de} eeuw laten zien dat het gebied bestaat uit enkele percelen die werden gebruikt voor de landbouw. Bovendien staan hier de huidige hoeve op en diens voorganger die 100 m naar het westen was gelegen. Historische teksten, vaak verbonden aan de abdij, geven informatie over het bezit van het gebied. Het lag namelijk op een grensgebied en was eigendom van de abdij van Huijbergen. De hoeve op het gebied behoorde ook tot de abdij. Wanneer de eerste hoeve bij het gebied hoorde is niet duidelijk. Wel is het duidelijk dat de grond in het onderzoeksgebied was verdeeld in kleinere percelen. Zo loopt er tot op heden een verlaging door het plangebied, van oost naar west, tussen de boorraai van boringen 1 en 2 en de boorraai van boring 3. Dit is een teken van een indeling van het gebied in kleinere delen, waar op de grenzen geen ophoging heeft plaatsgevonden.

De aanwezigheid van veen in vier van de boringen toont aan dat hier geen veen is afgegraven. De dikte van de laag, slechts enkele decimeters, maakt dit ook niet rendabel. De ondergrond is hier dus nog verstoord door veenwinning. Ook kleiwinning heeft hier niet plaatsgevonden aangezien er een veenpakket is ontstaan boven de lagen waar het klei waarschijnlijk aanwezig is.

4. Conclusie en aanbevelingen

In opdracht van de gemeente Woensdrecht zijn in augustus 2010 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd in verband met de geplande (her)ontwikkeling van twee plangebieden aan de Vijverstraat 6 in Huijbergen, gemeente Woensdrecht. De delen die werden onderzocht zijn plangebieden 42077 en 42079. Op deze delen is nieuwbouw gepland. De funderingen voor de nieuwbouw zullen de ondergrond niet dieper dan een halve meter –mv verstoren.

De plangebieden behoorden tot het terrein van de abdij van Huijbergen. In elk geval vanaf de 17^{de} eeuw zijn de plangebieden geschikt gemaakt voor landbouw omdat vanaf dan er een hoeve gebouwd is in de omgeving van de plangebieden. Om het gebied geschikt te maken voor landbouw is de grond opgehoogd met humeuze grond. Dit was waarschijnlijk nodig omdat de omstandigheden te nat waren om direct het land te bewerken. Vóór het verhogen van het gebied waren de plangebieden waarschijnlijk te nat voor bewoning en menselijke activiteiten zoals landbouw.

De plangebieden hadden een (middel)hoge archeologische trefkans. Vanwege de natte omstandigheden was het echter niet gunstig om in het gebied te wonen vóór de ophoging van het landschap. Het is daarom niet waarschijnlijk om resten aan te treffen van menselijke activiteiten van vóór de ophoging, in de Late Middeleeuwen of Nieuwe Tijd. Deze resten zijn voornamelijk te verwachten in de bovenste lagen van de ondergrond. Deze lagen zijn echter in alle boringen verstoord. Eventuele dieper gelegen archeologische waarden worden niet verstoord door de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

Vanwege de beperkte archeologische verwachting, de verstoring van de bovenste lagen en de beperkte geplande verstoringen wordt voor beide plangebieden geen vervolgonderzoek geadviseerd.

4.1. Beantwoording vraagstelling

- *Wat is de fysiek-landschappelijke ligging van de locatie?*

De plangebieden liggen aan de oostelijke zijde van een duin. Deze duin bestaat uit stuifzand dat zich in de Middeleeuwen heeft afgezet ten oosten van de Brabantse wal in de vorm van enkele paraboolduinen. Plangebied 42079 is gelegen aan de voet van een paraboolduin, ontstaan. Dit gebied is natuurlijk hoger gelegen dan plangebied 42077 maar door de ophoging van het gebied liggen beide gebieden op een vergelijkbare hoogte, met uitzondering van het westen van plangebied 42079. Dit deel is gelegen op de voet van de helling van de paraboolduin.

- *Hoe is de bodemopbouw in het plangebied en in welke mate is deze nog als intact te beschouwen?*

De bodemopbouw in de gebieden is van nature minder humeus dan was verwacht omdat beide plangebieden in het verleden zijn opgehoogd met een humeus dek. In plangebied 42077 is er geen sprake van een hoge zwarte enkeerdgrond zoals werd verwacht, maar van een beekeerdgrond die duidelijk herkenbaar is in boring 8. In de overige boringen van het plangebied zijn de natte omstandigheden ook goed herkenbaar. Plangebied 42079 had volgens de verwachting een gooreerdgrond. Hoewel de bodem in het westen van het plangebied verstoord is tot ruim een meter diepte, kan deze verwachting worden bijgesteld door de aanwezigheid van roest in het zand, dat niet voorkomt bij gooreerdgronden.

- *Zijn er archeologische waarden aanwezig in het plangebied?*

Nee, er zijn geen indicaties gevonden voor de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied.

- *Wat is de diepteligging van eventueel aanwezige archeologische waarden?*

Er zijn geen archeologische waarden aangetroffen in de plangebieden, ondanks het gebruik van een edelman met 15 cm doorsnede. Deze methode wordt vaak gebruikt voor het opsporen van

archeologische resten en vindplaatsen. Archeologische waarden werden verwacht vanaf de top van de ophogingslaag en de top van het dek- en stuifzand.

- *Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?*

De archeologische verwachting was hoog voor het plangebied 42077 en middelhoog voor plangebied 42079. Deze verwachtingen waren gebaseerd op de bodem en de geomorfologie in het gebied. De middelhoge en hoge archeologische verwachtingen zijn echter niet bevestigd door een verkeerde interpretatie van de bodemsoort. Historisch onderzoek heeft uitgewezen dat het gebied uitsluitend in gebruik is geweest voor landbouw en booronderzoek heeft uitgewezen dat dit pas mogelijk was vanaf de Late Middeleeuwen of Nieuwe Tijd. De archeologische verwachting is naar beneden bijgesteld naar een lage verwachting voor vondsten uit de prehistorie tot en met de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?*

Aangezien de geplande verstoringen niet dieper zullen reiken dan maximaal 50 cm -mv en daarmee grotendeels niet de onverstoorde ondergrond zullen raken, worden er geen archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden. De geplande verstoringen zijn enkele funderingen voor de aanleg van de bebouwing op beide terreinen. Hierbij gaat het om enkele poeren die worden geplaatst op circa 30 cm -mv. Hiermee vallen de geplande verstoringen binnen de ophogingslaag.

4.2. Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. De lagen waarop archeologische waarden kunnen worden verwacht zijn dieper gelegen dan de geplande verstoringen zullen reiken.

NB. Bovenstaand advies dient gecontroleerd en beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, in dit geval de Gemeente Woensdrecht. Deze zal vervolgens een besluit nemen inzake de te volgen procedure. Becker & Van de Graaf bv wil meegeven dat voordat dit besluit genomen is, er niet begonnen kan worden met bodemverstoringende activiteiten of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoringen.

4.3. Betrouwbaarheid

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen dan wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet gegarandeerd worden. Wij wijzen u er graag op dat indien archeologische waarden worden aangetroffen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij het Rijk gemeld dienen te worden.

Geraadpleegde bronnen

ANWB, 2005: ANWB Topografische Atlas Noord-Brabant 1:25.000, Den Haag.

Bakker, H. de, 1966: De subgroepen van het systeem van bodemclassificatie voor Nederland. In: *Boor en Spade: verspreide bijdragen tot de kennis van de bodem van Nederland*, deel 15. Stichting voor Bodemkartering (Wageningen)

Centraal College van Deskundigen, 2006: Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.1, Gouda.

Kasse, C. 2009 De Brabantse wal op de grens van hoog en laag, oud en jong, in: Grondboor & Hamer special: aardrijkskundige excursiepunten Noord-Brabant, nummer 6, jaargang 63.

Kluiwing, S.J./ N. Brand/ G.J. Borger, 2006: De West-Brabantse Delta: een Verdrongen Landschap Vormgeven, *Geoarchaeological and Bioarchaeological Studies*, vol. 7.

Leenaerts, H. 2009: De Bosatlas van ondergronds Nederland, 2009. Noordhoff Uitgevers Groningen.

Leenders, K. 1999: *Huijbergen, een kolonie op de grens*, BN/De stem editie Zeeuws-Vlaanderen.

Mulder, E.F.J. de/ M.C. Geluk/ I.L. Ritsema/ W.E. Westerhoff/ T.E. Wong, 2003: De ondergrond van Nederland, Groningen/Houten.

SIKB, 2008: Archeologische standaard boorbeschrijving, Archeologie Leidraad, Gouda.

Stichting voor Bodemkartering, 1982: Bodemkaart van Nederland, 1:50.000, blad 49 Oost Bergen op Zoom, Wageningen, incl. toelichting.

Stichting voor Bodemkartering / Rijks Geologische Dienst, 1984: Geomorfologische kaart van Nederland, 1:50.000, 49 Bergen op Zoom, Wageningen / Haarlem.

Wilbers, A.W.E., 2010: Plan van aanpak. Vijverstraat in Huijbergen, gemeente Woensdrecht, Noordwijk (Intern rapport, Becker & Van de Graaf).

Websites

www.watwaswaar.nl

www.ahn.nl/viewer

www.vijverhoeve.com

Lijst van afkortingen en begrippen

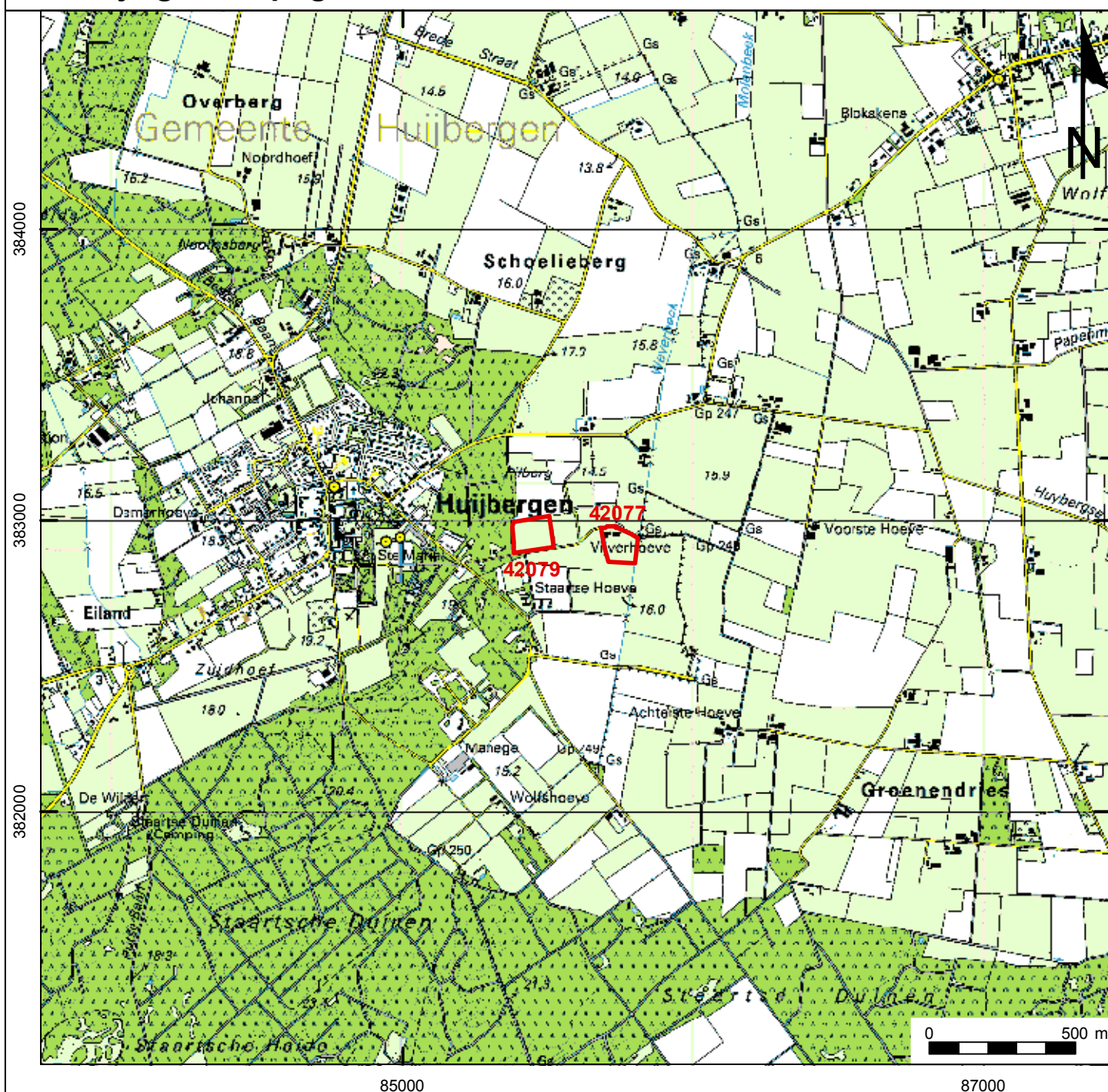
Afkortingen

Archis	Archeologisch Informatie Systeem
AMK	Archeologische Monumenten Kaart
BP	Before Present (Present = 1950)
CHW/CHS	Cultuurhistorische Waardenkaart/ Hoofdstructuur
GPS	Global Positioning System
IKAW	Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden
KNA	Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie
mv	maaiveld (het landoppervlak)
NAP	Normaal Amsterdams Peil
PvA	Plan van Aanpak
PvE	Programma van Eisen
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Verklarende woordenlijst

antropogeen	door menselijke activiteit veroorzaakt of gemaakt
artefact	door de mens vervaardigd voorwerp
Edelmanboor	een handboor voor bodemonderzoek
eerdgrond	grond met een humushoudende minerale bovengrond van meer dan 50 cm, ontstaan door invloed van de mens, vaak gaat het om een esdek
esdek	dikke humeuze laag ontstaan door eeuwenlange bemesting; beschermt de oorspronkelijke bodem tegen ploegen en andere verstoringen
horizont	kenmerkende laag binnen de bodemvorming
humeus	organische stoffen bevattend; bestaande uit resten van planten en dieren in de bodem
leem	samenstelling van meer dan 50% silt, minder dan 50% zand en minder dan 25% klei
podzol	goed ontwikkelde bodem in gebieden met veel neerslag
silt	zeer fijn sediment met grootte 0,002-0,063 mm
slak	steenachtig afval van metaal- of aardewerkproductie
vaaggrond	grond zonder duidelijke tekenen van bodemvorming
zavel	grondsoort die tussen 8 en 25% klei (deeltjes kleiner dan 0,002 mm) bevat

Bijlage 1: Topografische kaart

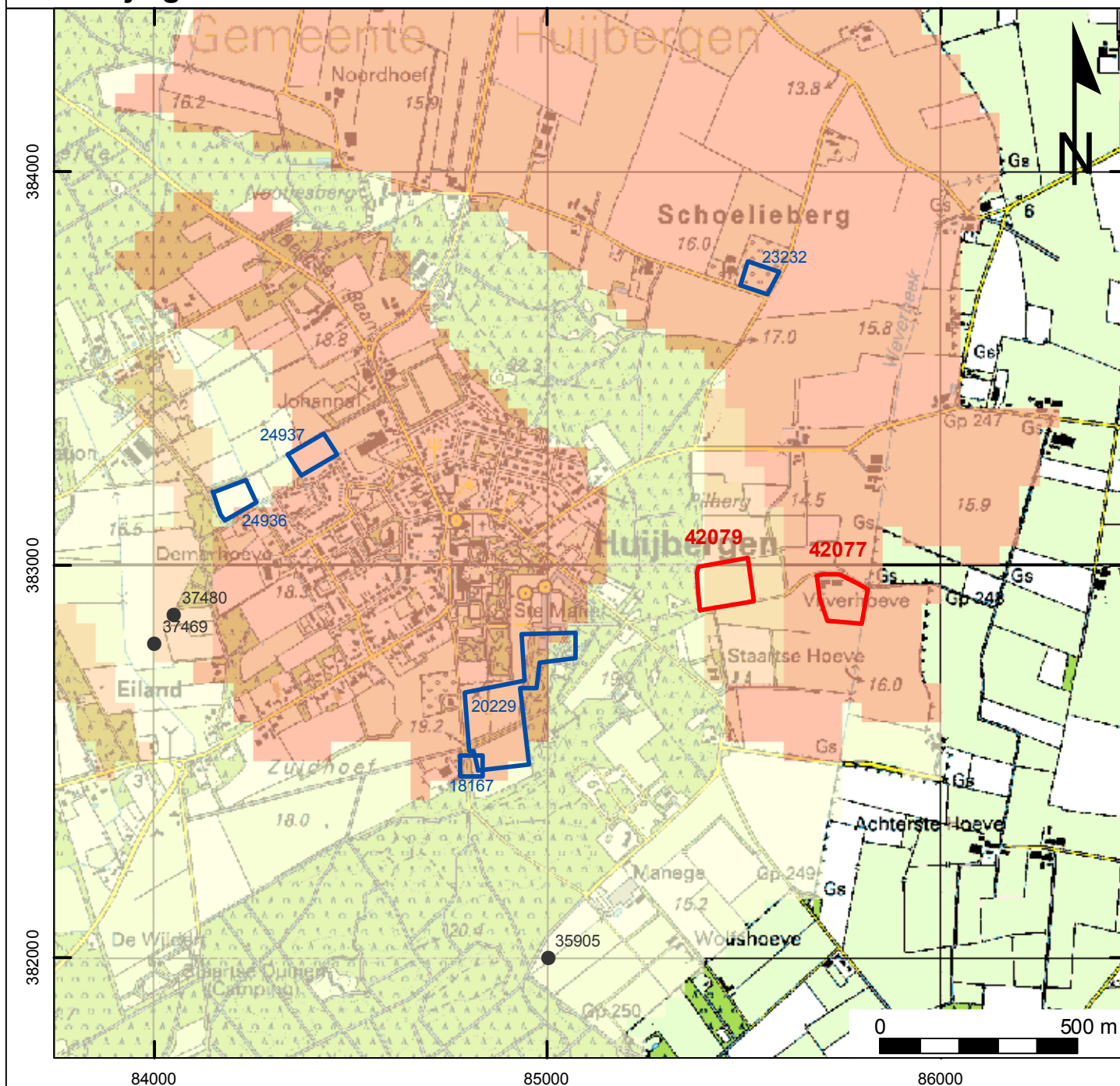


Projectnummer: 19960210
Projectnaam: Huijbergen, Vijverstraat 6

Legenda

 Plangebied

Bijlage 2: Archis-informatie



Projectnummer: 19960210

Projectnaam: Huijbergen, Vijverstraat 6

Legenda

- vondstmeldingen
- waarnemingen
- ▭ onderzoeksmeldingen
- ▭ Plangebied

monumenten

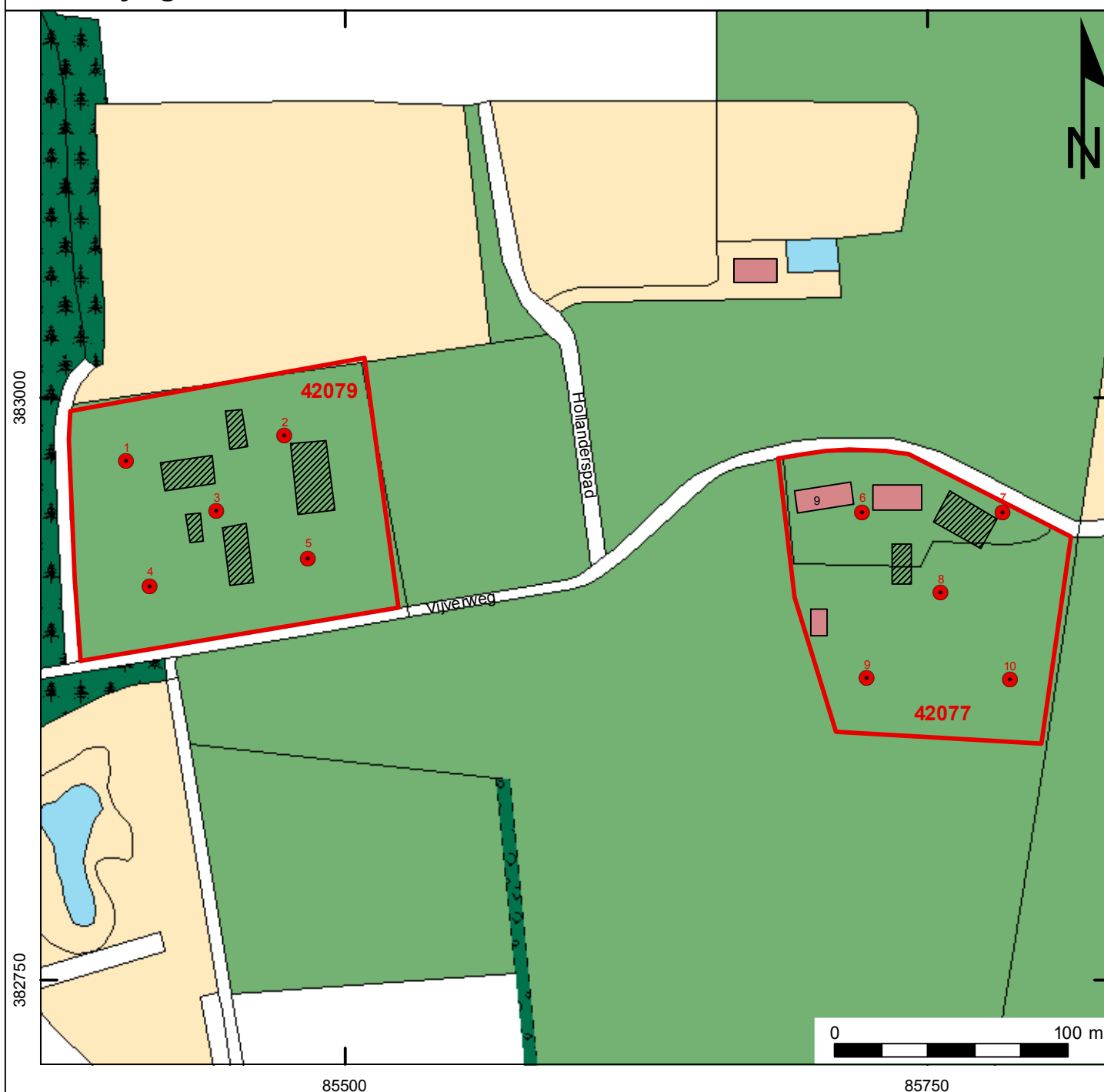
Archeologische waarde

- Terrein van archeologische betekenis
- Terrein van archeologische waarde
- Terrein van hoge archeologische waarde
- Terrein van zeer hoge archeologische waarde
- Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd

IKAW

- lage trefkans (water)
- middelhoge trefkans (water)
- hoge trefkans (water)
- lage trefkans
- water
- middelhoge trefkans
- ongekarteerd
- hoge trefkans
- zeer lage trefkans

Bijlage 3: Boorlocatiekaart



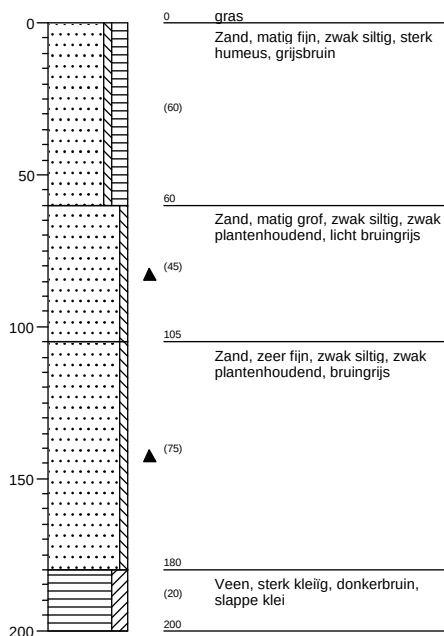
Projectnummer: 19960210
Projectnaam: Huijbergen, Vijverstraat 6

Legenda

- geplande boringen
- Plangebied
- Toekomstige bebouwing

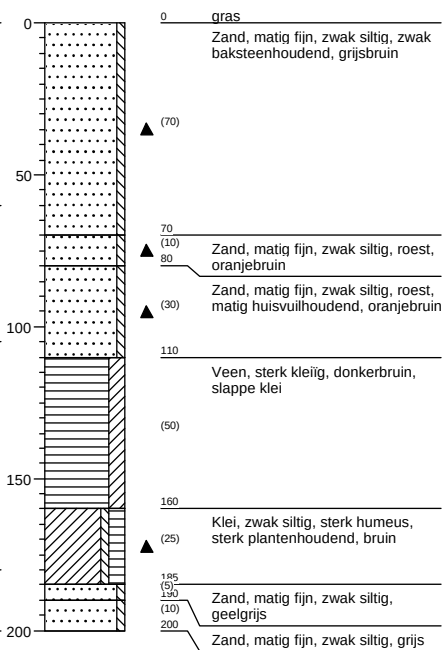
Boring: 1

Datum: 29-07-2010
X: 85409
Y: 382964
Maaiveld [m] 16,84
GWS:
Opmerking:



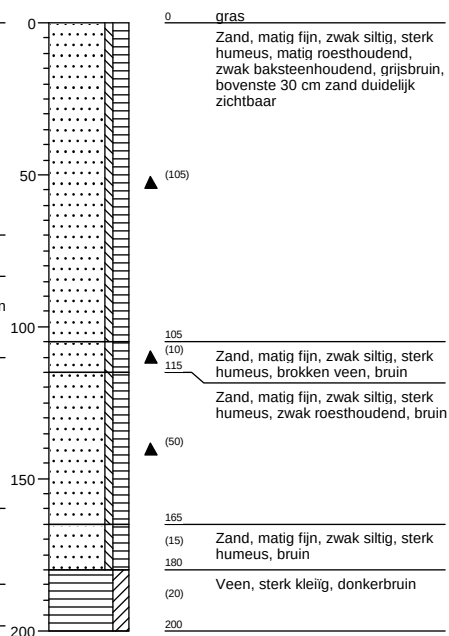
Boring: 2

Datum: 29-07-2010
X: 85478
Y: 382979
Maaiveld [m] 15,03
GWS:
Opmerking:



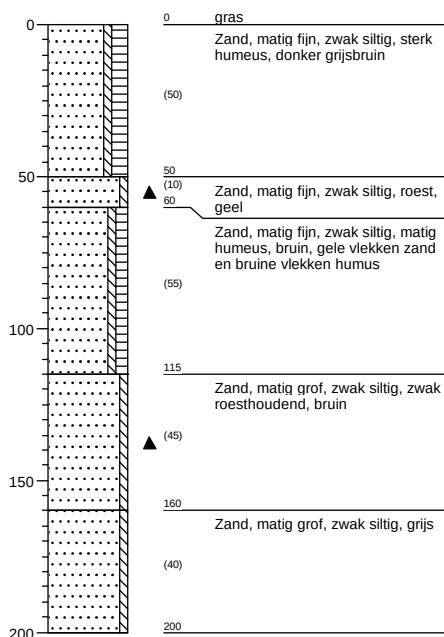
Boring: 3

Datum: 29-07-2010
X: 85449
Y: 382948
Maaiveld [m] 15,88
GWS:
Opmerking:



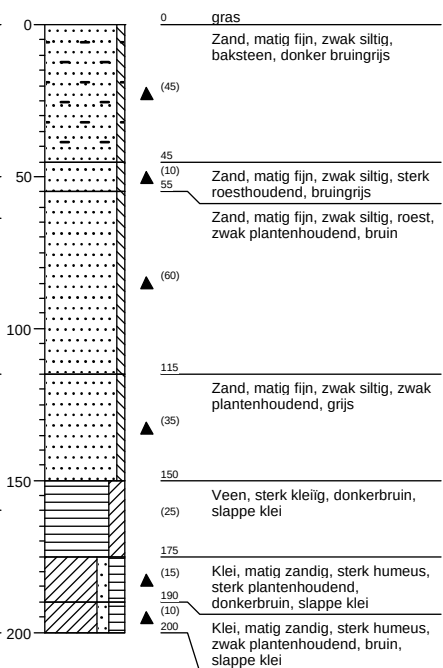
Boring: 4

Datum: 29-07-2010
X: 85415
Y: 382920
Maaiveld [m] 17,11
GWS:
Opmerking:



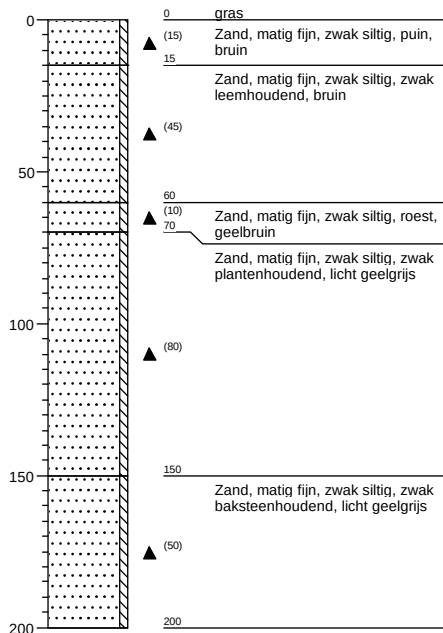
Boring: 5

Datum: 29-07-2010
X: 85488
Y: 382924
Maaiveld [m] 15,68
GWS:
Opmerking:

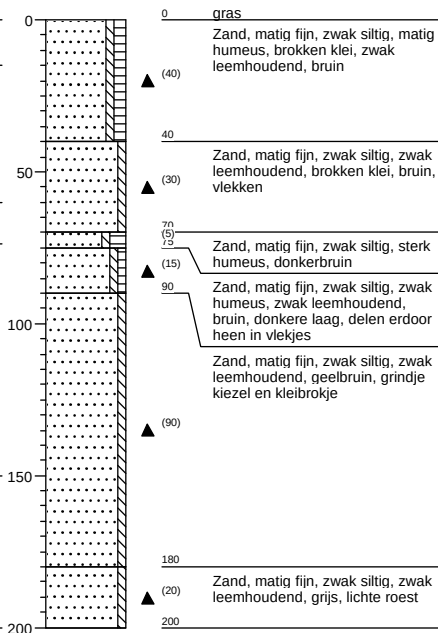


Boring: 6

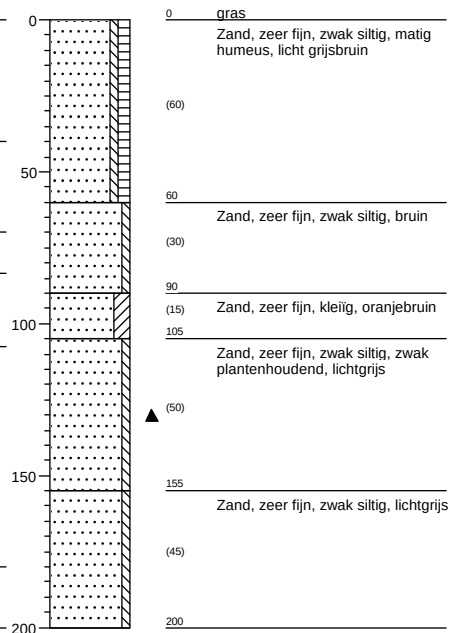
Datum: 29-07-2010
X: 85697
Y: 382927
Maaiveld [m] 15,82
GWS:
Opmerking:

**Boring: 7**

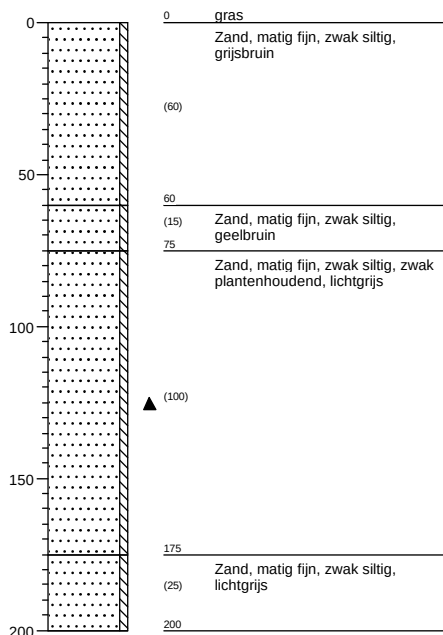
Datum: 29-07-2010
X: 85771
Y: 382930
Maaiveld [m] 16,12
GWS:
Opmerking:

**Boring: 8**

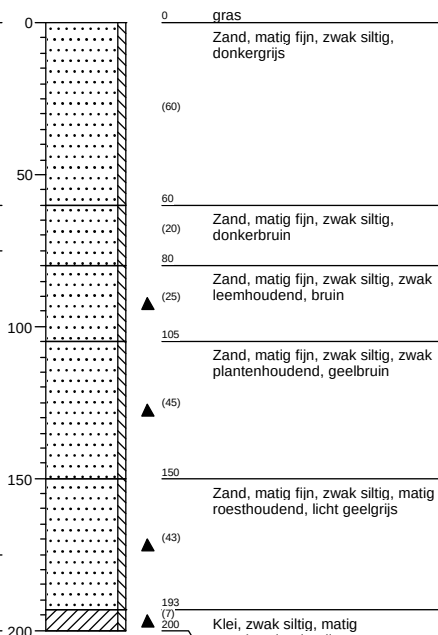
Datum: 29-07-2010
X: 85729
Y: 382890
Maaiveld [m] 16,25
GWS:
Opmerking:

**Boring: 9**

Datum: 29-07-2010
X: 85696
Y: 382854
Maaiveld [m] 15,75
GWS:
Opmerking:

**Boring: 10**

Datum: 29-07-2010
X: 85773
Y: 382865
Maaiveld [m] 15,93
GWS:
Opmerking:



Legenda (conform NEN 5104)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

zand

	Zand, kleiig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleiig
	Veen, sterk kleiig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

	geen olie-water reactie
	zwakke olie-water reactie
	matige olie-water reactie
	sterke olie-water reactie
	uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

	>0
	>1
	>10
	>100
	>1000
	>10000

monsters

	geroerd monster
	ongeroerd monster

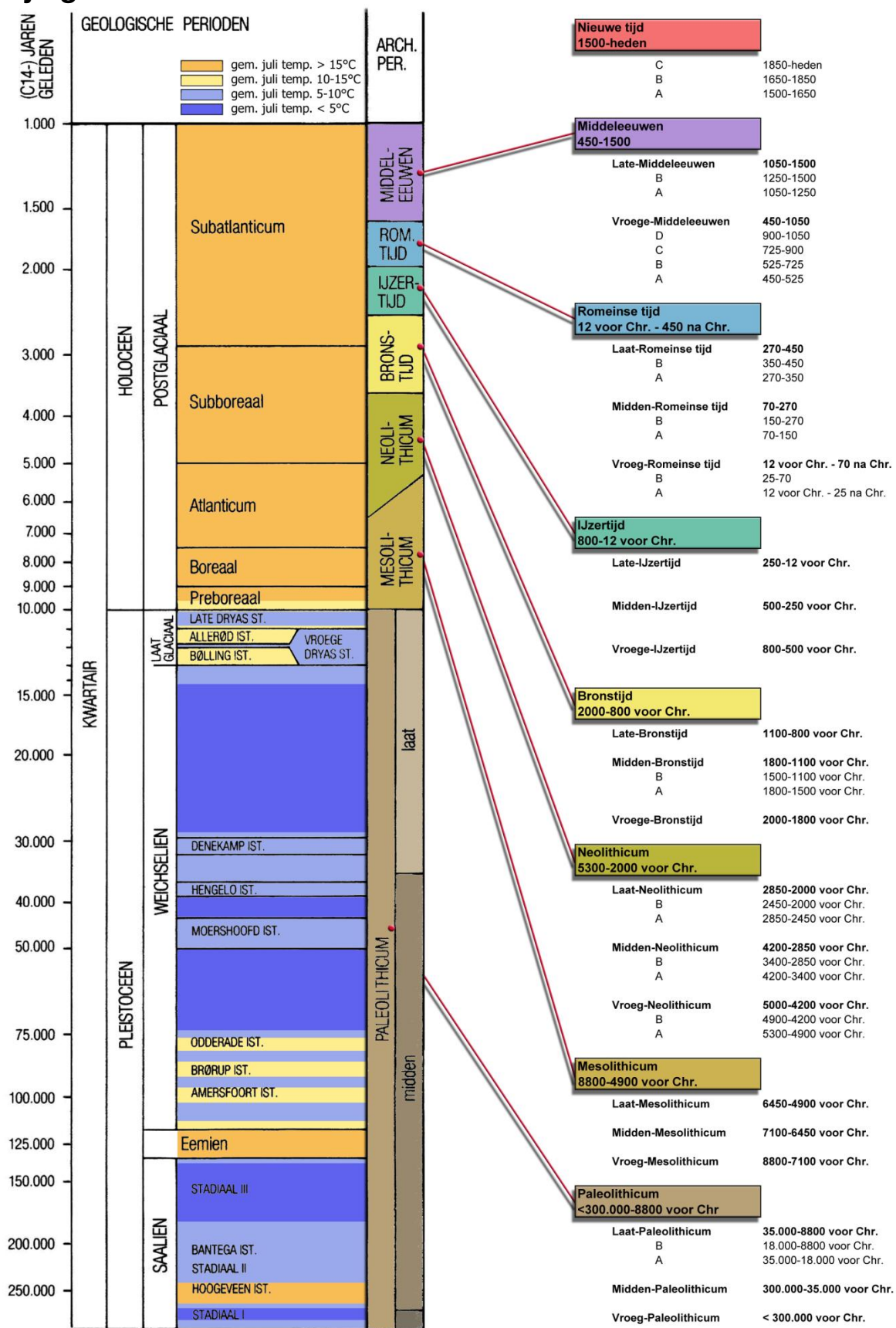
overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand

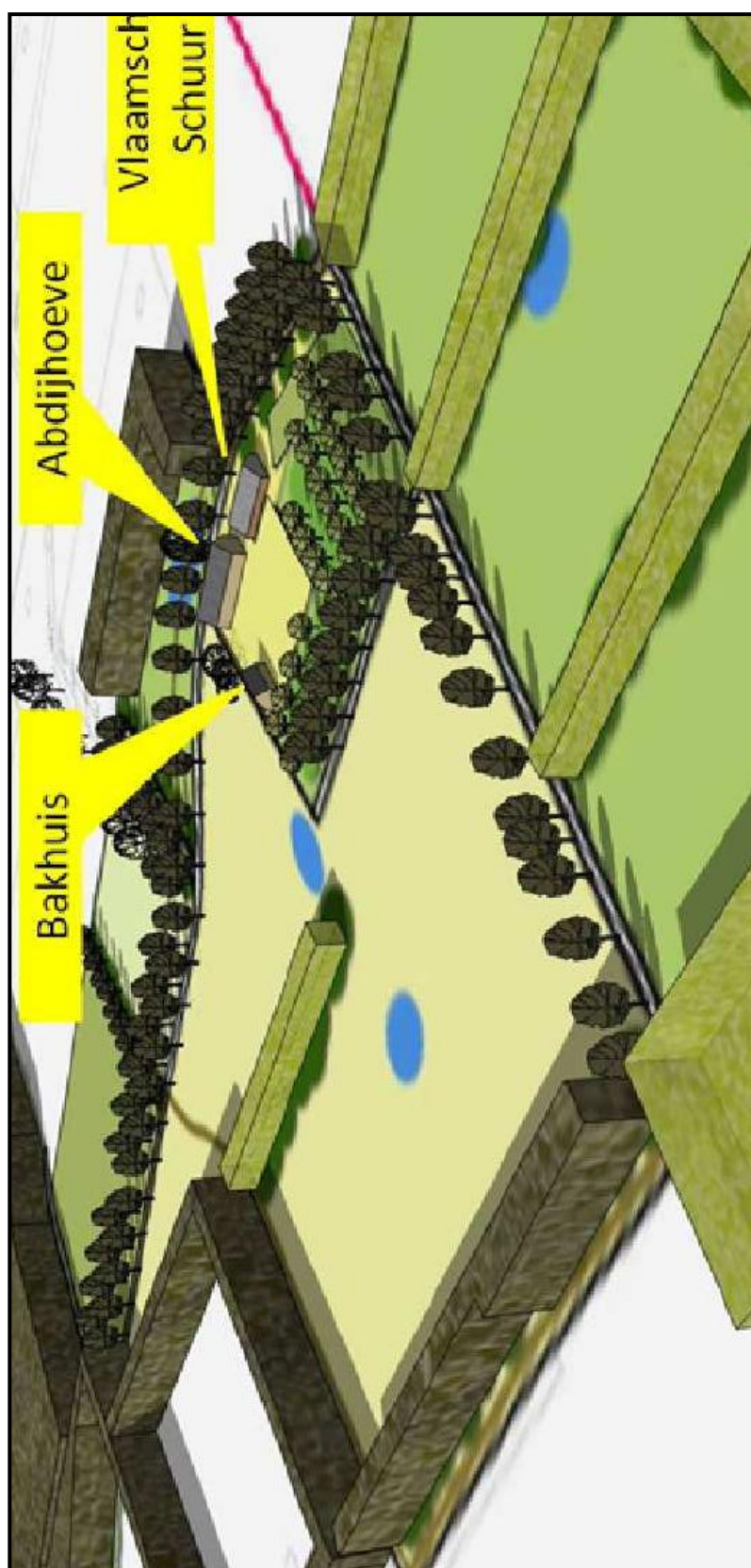
	slib
--	------

	water
--	-------

Bijlage 6: Periodentabel



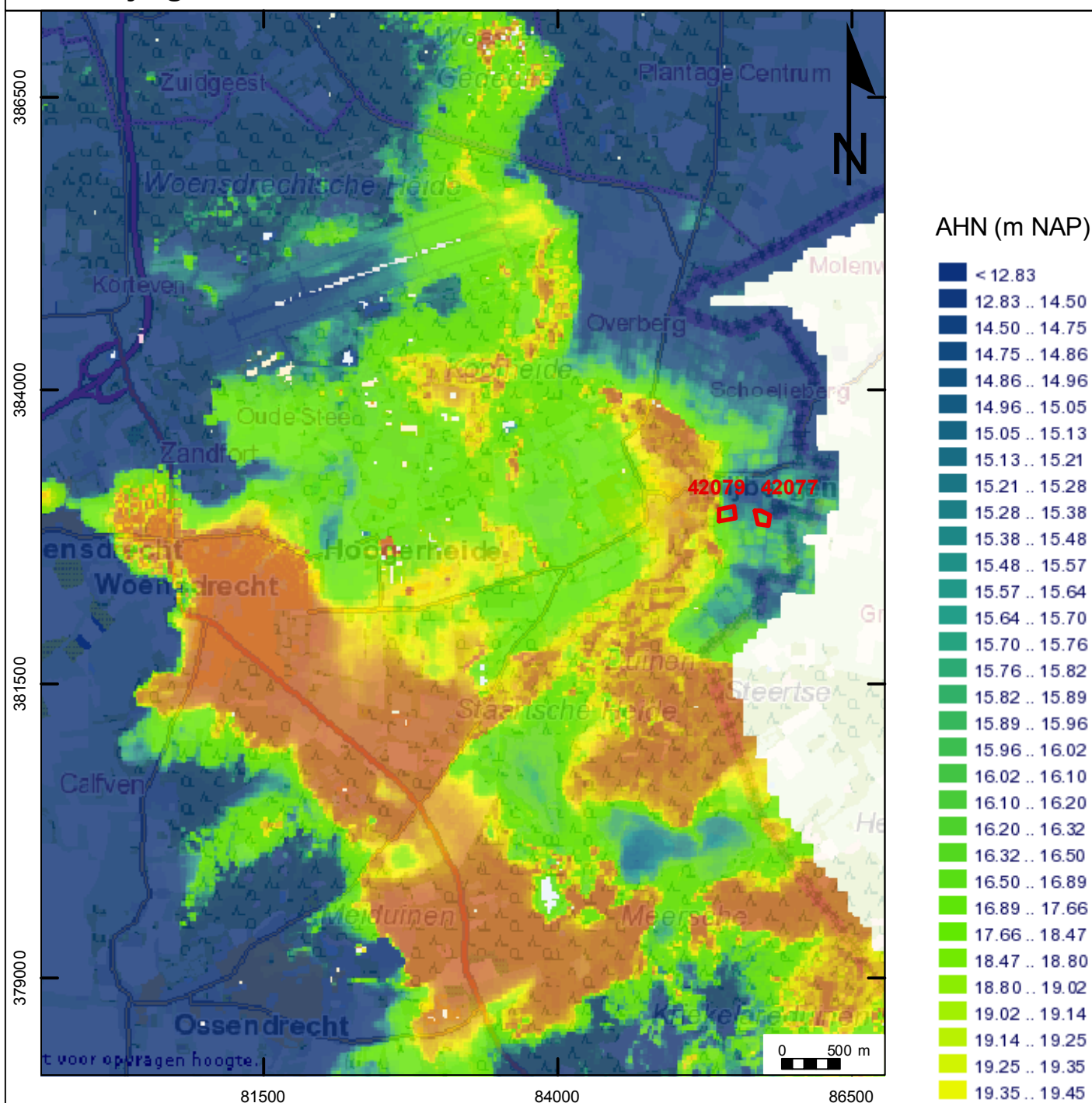
Bijlage 7: Huidige situatie



Bijlage 8: Geplande situatie



Bijlage 9: AHN-kaart overzicht

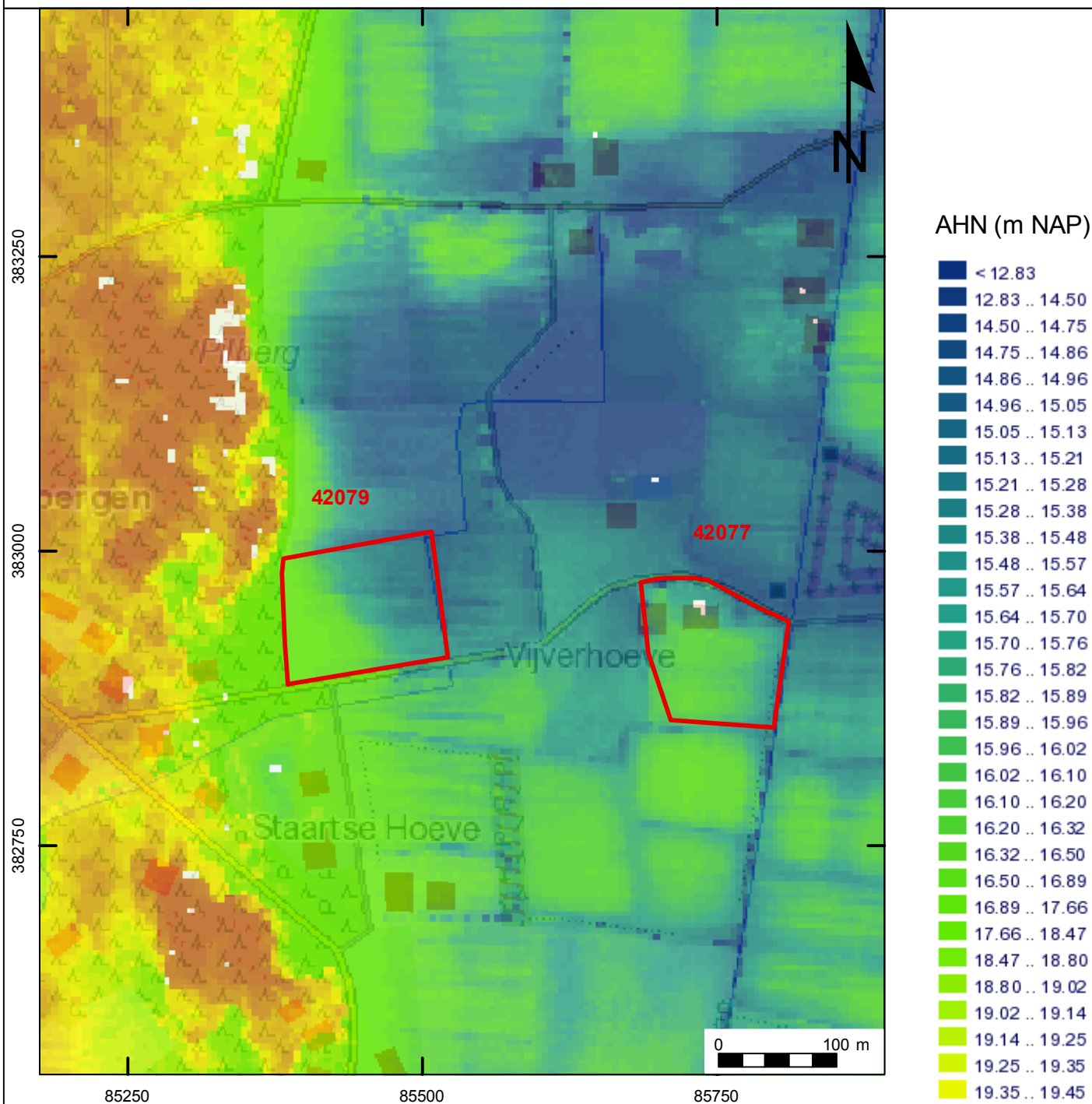


Projectnummer: 19960210
Projectnaam: Huijbergen, Vijverstraat 6

Legenda

 Plangebied

Bijlage 10: AHN-kaart detail



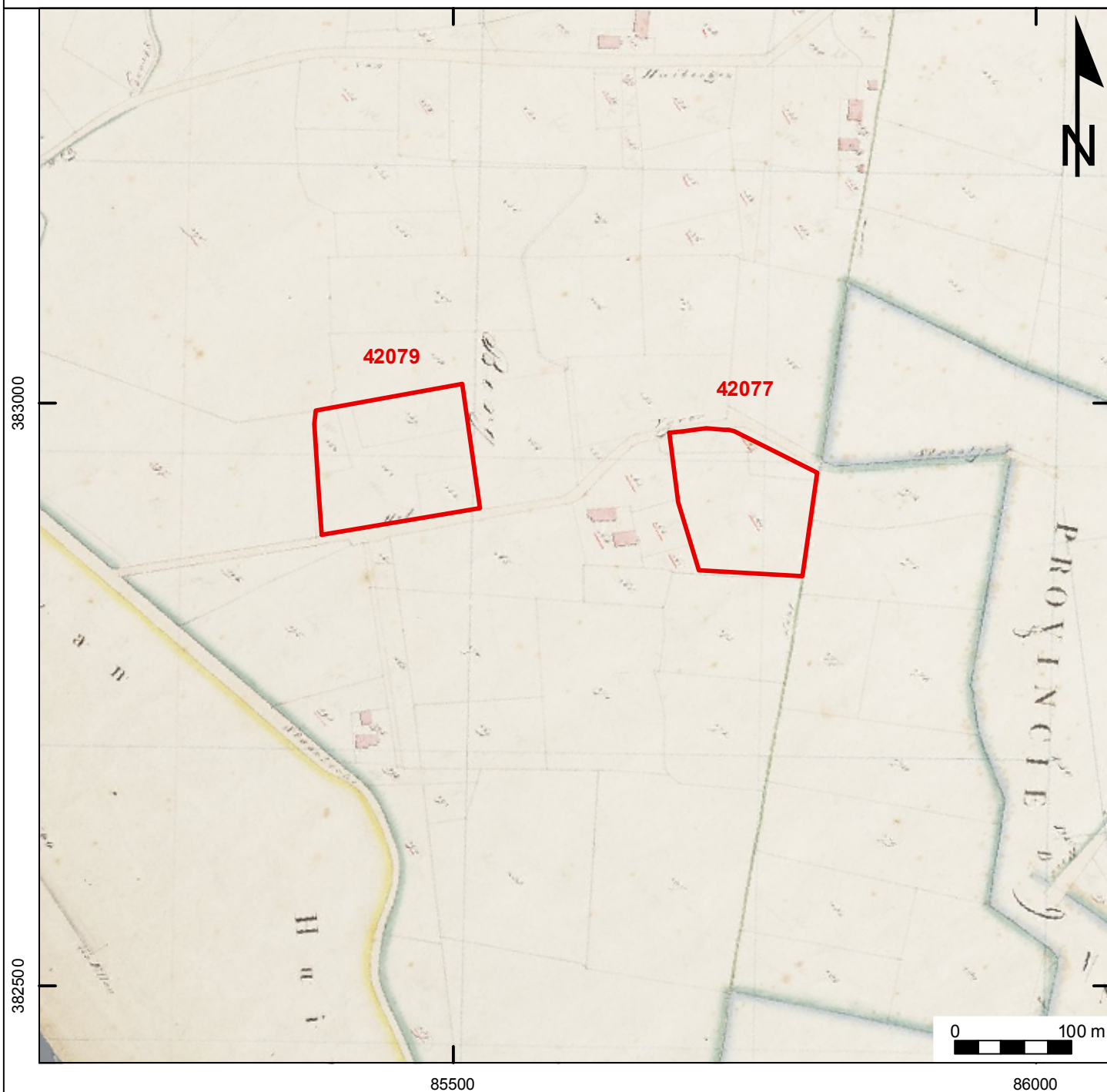
Projectnummer: 19960210
Projectnaam: Huijbergen, Vijverstraat 6

Legenda

 Plangebied



Bijlage 11: Kadasterkaart Minuutplan 1811-1832



Projectnummer: 19960210
Projectnaam: Huijbergen, Vijverstraat 6

Legenda

 Plangebied

Bijlage 5

Nota inspraak en vooroverleg

Nota inspraak en vooroverleg

Partiële herziening buitengebied 1998 landgoed de Vijverhoeve

Gemeente Woensdrecht



Nota inspraak en vooroverleg

Partiële herziening buitengebied 1998 landgoed de Vijverhoeve

Gemeente Woensdrecht

Datum:

22 april 2011

Projectgegevens:

INS01-WOE00014-01b

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Vooroverleg	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Vooroverlegreacties	3
3	Inspraak	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Inspraakreacties	11

1 Inleiding

Voor u ligt de Nota inspraak en vooroverleg behorende bij de 'Partiële herziening Buitengebied 1998 landgoed De Vijverhoeve' van de gemeente Woensdrecht. Dit bestemmingsplan heeft met ingang van 2 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in vooroverleg toegezonden aan betrokken instanties.

Er zijn 7 inspraakreacties en 5 vooroverlegreacties binnengekomen. De vooroverlegreacties zijn in hoofdstuk 2 opgenomen en beantwoord en de inspraakreacties in hoofdstuk 3.

Alle reacties zijn ontvankelijk. De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties zijn in deze nota weergegeven. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn in hun geheel beoordeeld en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of er een aanpassing van het bestemmingsplan zal plaatsvinden.

2 Vooroverleg

2.1 Algemeen

De 'Partiële herziening Buitengebied 1998 landgoed De Vijverhoeve' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg aan diverse instanties toegezonden. De volgende instanties hebben schriftelijk een reactie gegeven:

- Provincie Noord-Brabant;
- VROM-Inspectie;
- Brandweer Midden en West Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Kamer van Koophandel.

De binnengekomen vooroverlegreacties zijn hierna weergegeven en beantwoord.

2.2 Vooroverlegreacties

2.2.1 Provincie Noord-Brabant

Reactie 1

Provinciale belangen

In de Verordening ruimte zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's.

Ten aanzien van de volgende thema's zijn wij van mening dat (op onderdelen) het bestemmingsplan in strijd is met de Verordening ruimte. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

Beantwoording

Het bestemmingsplan dateert van 26 oktober 2010, waarna het de procedure in is gegaan (aanbieden aan B&W) vraag aan gemeente, welke stappen zijn op welk tijdstip genomen. De 'Partiële herziening Buitengebied 1998 landgoed De Vijverhoeve' van de gemeente Woensdrecht heeft met ingang van 2 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De verordening ruimte waar de inspreker naar verwijst is de versie van 2 november (vastgesteld door PS op 17 december 2010). De definitieve tekstversie van de verordening is op 1 februari 2011 beschikbaar gesteld. De verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. Dit betekent dat het bestemmingsplan nog niet kon en hoefde te voldoen aan de verordening ruimte.

Als vanzelfsprekend zal het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het meest recente beleid (waaronder de definitieve versie van de verordening ruimte) worden gebracht.

Aanpassing bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in overeenstemming gebracht met de verordening ruimte.

Reactie 2

Regels voor landgoederen

Op basis van de regeling voor nieuwe landgoederen zoals opgenomen in artikel 11.5 van de Verordening ruimte dient de openbaarheid van de extensieve recreatieve voorzieningen zoals wandelpaden juridisch verzekerd te worden in het plan. Daarnaast missen wij in het plan de uitwerking van de zekerstelling van de duurzame instandhouding van het landgoed.

Beantwoording

In de landgoedregeling Rood voor groen is niet expliciet opgenomen dat 90% opengesteld dient te worden. Aangegeven wordt dat de Natuurschoonwet een openstelling kent van 90% (*Er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren*). In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer staat in artikel 3.9 dat de gronden binnen het exploitatiegebied (het plangebied) beheerd moeten worden volgens de beheerovereenkomst. In die beheerovereenkomst is in artikel 1, sub 3a 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 in artikel 1 sub 3b 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. Dit wordt in de toelichting van het plan opgenomen. In de regels wordt specifiek opgenomen dat ook wandelpaden in het plangebied zijn toegestaan. Het wandelpad zal op de verbeelding worden aangeduid.

In het inrichtings- en beheerplan is aangegeven welke landschaps- en natuurwaarden worden nagestreefd en op welke wijze deze zullen worden beheerd. Daarnaast zullen de opbrengsten uit de woningen en de nevenactiviteiten gebruikt worden voor de duurzame instandhouding van het landgoed. De duurzame instandhouding is daarnaast verzekerd via de anterieure overeenkomst waarin ook een boeteclausule is opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

De toelichting en de regels van het bestemmingsplan worden aangepast. In de toelichting wordt een tekst over de openstelling van het landgoed opgenomen. In de regels en op de verbeelding wordt specifiek opgenomen dat ook wandelpaden in het plangebied zijn toegestaan.

Reactie 3

Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

Op het landgoed is sprake van een VAB-ontwikkeling op het thans vigerende agrarische bestemmingsvlak ten behoeve van een adviesbureau en workshop- en conferentieactiviteiten. Ingevolge artikel 11.5.5 van de Verordening ruimte dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt op welke wijze voornoemde activiteiten zich verhouden tot de versterking of het behoud van het landgoed (artikel 11.5.5, lid a) en hoe de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt met de visie van de gemeente voor de ontwikkeling van het (buiten)gebied ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied (artikel 15.5.5, lid b).

Beantwoording

Het plan voor het landgoed kent reeds een lange voorbereidingstijd en daarmee een investeringstijd van ruim 8 jaar. De opbrengsten van de woningen dienen ter compensatie van de kosten die hiervoor gemaakt zijn alsmede de waardedaling van de gronden vanwege de functieverandering van agrarisch naar natuur. De nevenactiviteiten dienen als economische kostendrager voor aanleg, beheer en onderhoud van het landgoed. Het aantal congressen blijft beperkt tot maximaal 12 per jaar.

De Gemeente Woensdrecht heeft haar Toeristisch- Recreatief Beleid- en Actieplan (TRAP) in 2010 vastgesteld. In het tweede deel daarvan 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 / mensen 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 verbindingszone is begrensd, conform het 'Inrichtingsvisie EVZ Woensdrecht' (DLG, 2009), maar is nog niet volledig bestemd tot natuur. Dit is 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 verbindingszones vastgesteld, welke nu ten uitvoer worden gebracht. Het plangebied is één van deze gebieden.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast. In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangegeven hoe de ontwikkeling van het landgoed zich verhoudt met de visie van de gemeente hierop en zal nadere uitleg over de nevenactiviteiten in relatie tot de versterking/ het behoud van het landgoed.

2.2.2 VROM-Inspectie

Reactie 1

Nationaal belang 02/40: Basiskwaliteit hoofdinfrastructuur

Buisleiding

Binnen het plangebied is een 10" militaire brandstofleiding gelegen. Conform het nieuwe Besluit externe veiligheid buisleidingen (AMvB Buisleidingen) wordt er geen bebouwing toegestaan binnen een zone van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van een brandstofleiding (= belemmerde strook). Ik verzoek u hierop artikel 8.2.2 aan te passen.

Verder constateer ik dat de ligging van de militaire brandstofleiding niet correct is. Een kaart met de juiste ligging van de brandstofleiding is bijgevoegd.

Beantwoording

De gemeente kan zich vinden in de opmerking van de VROM-Inspectie en zal de maatvoering en ligging van de leiding aanpassen.

Aanpassing bestemmingsplan

De maatvoering in artikel 8.2 wordt aangepast van 3 naar 5 meter.

De ligging van de leiding op de verbeelding wordt aangepast conform meegezonden kaart.

Reactie 2

Nationaal belang 42: Militaire terreinen

Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Woensdrecht. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid.

In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter 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 meter over een afstand van 2 km. Voor onderhavig bestemmingsplan geldt een maximale bebouwingshoogte van 56 meter boven NAP.

Ik verzoek u het militaire belang Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) op te nemen in de Toelichting en Regels van het plan. Tevens verzoek ik u de IHCS op te nemen op de Verbeelding. Ter informatie is een kaart bijgevoegd met daarop de ligging van de IHCS.

Ik verzoek u ook artikel 12 van de Regels, die gaat over het oprichten van zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot 40 meter (boven maaiveld) aan het bovenstaande aan te passen.

Beantwoording

De gemeente kan zich vinden in de opmerking van de VROM-Inspectie. In de toelichting en regels zijn hiervoor reeds regels opgenomen (vrijwaringszone - radarverstoringsgebied). Echter hierin is een andere maatvoering opgenomen (65m+NAP). De maatvoering voor de obstakelvrije zone wordt aangepast van 63 naar 56 meter+NAP. Tevens wordt de benaming in de toelichting aangepast. Op de verbeelding is de IHCS reeds opgenomen (vrijwaringszone-radarverstoringsgebied) en hoeft dus niet te worden aangepast.

Het plangebied is gelegen op maximaal 16 m+NAP. Dit betekent dat er geen bouwwerken hoger dan 40 meter mogen worden toegestaan (in totaal 56 meter+NAP). Dit is reeds in artikel 12 opgenomen en hoeft dus niet te worden aangepast.

Aanpassing bestemmingsplan

De maatvoering in artikel 11.2.1 wordt aangepast van 65 naar 56 meter+NAP.

In de toelichting wordt de tekst van de reactie verwerkt in het reeds opgenomen stuk tekst voor de vrijwaringszone – radarverstoringsgebied.

2.2.3 Brandweer Midden en West Brabant

Reactie 1

Inleiding

Het advies heeft betrekking op het Voorontwerp Bestemmingsplan landgoed de Vijverhoeve in de nabijheid van een DPO-leiding (Defensie Pijpleiding Organisatie) van 8" met een werkdruk van 60 bar. Op basis van de regelgeving die op 1 januari 2011 in werking is getreden en de gegevens van de risicokaart ligt de 10^{-6} contour op een afstand van 12 meter en is het invloedsgebied 28 meter ter hoogte van de planontwikkeling.

Uit de plankaart blijkt dat de aanwezig en/of geplande bebouwing op meer dan 28 meter ligt van de buisleiding. Dat wil zeggen dat de bebouwing is gelegen buiten een invloedsgebied van een risicovolle activiteit (Bevi) en of buisleiding. Derhalve is een berekening of verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Beantwoording

De reactie van de brandweer ten aanzien van de 10^{-6} contour en het groepsrisico zal in de toelichting worden verwerkt.

Aanpassing bestemmingsplan

De reactie van de brandweer ten aanzien van de 10^{-6} contour en het groepsrisico zal in paragraaf 4.1 van de toelichting worden verwerkt.

Reactie 2**Risicoprofiel en scenario**

Gezien de afstand tot de buisleiding, dient er in het plangebied rekening te worden gehouden met het scenario van een toxische wolk.

Beantwoording

De reactie van de brandweer wordt ter kennisgeving aangenomen. Deze heeft geen planologische gevolgen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 3**Groepsrisico**

Het ontwikkelen van dit plangebied heeft nagenoeg geen gevolgen voor het reeds bestaande groepsrisico. Dit kan worden geconcludeerd uit de enerzijds de relatief grote afstanden tot de risicobronnen en anderzijds het kleine aantal aanwezige (extra) personen ten gevolge van het plan.

Beantwoording

De reactie van de brandweer wordt ter kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 4**Maatregelen**

In geval van het zich voordoen van het beschreven scenario, moeten aanwezigen in het plangebied veilig binnen het incident af kunnen wachten. Hiertoe is de volgende maatregel noodzakelijk

- Een BedrijfsHulpverleningsteam (BHV) voor het conferentieoord. Bovendien is het belangrijk dat het BHV-team oefent en traint op een scenario toxische wolk.

Beantwoording

De initiatiefnemer neemt de opmerking van de brandweer ter kennisgeving aan en zal hierop actie ondernemen. Deze heeft geen planologische gevolgen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 5

Hulpverlening

In de nabijheid van het plangebied is voldoende primair bluswater aanwezig. Het plangebied is goed bereikbaar en valt binnen het dekkinggebied van de WAS-installatie. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de brandweerkazerne, voldoet de aanrijdtijd naar het plangebied aan de geldende normen. Er zijn kortom geen maatregelen noodzakelijk ter verbetering van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding.

Beantwoording

De reactie van de brandweer wordt ter kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.2.4 Waterschap Brabantse Delta

Reactie

Op 23 november 2010 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan "Partiële herziening buitengebied 1998 Landgoed de Vijverhoeve" te Hoogerheide per brief toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben we geen op- en aanmerkingen.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven we een positief wateradvies.

Beantwoording

De reactie van het waterschap wordt ter kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.2.5 Kamer van Koophandel

Reactie

Met belangstelling hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Buitengebied 1998 landgoed De Vijverhoeve gelezen. Het plan geeft ons geen aanleiding voor verdere op- of aanmerkingen.

Beantwoording

De reactie van de Kamer van Koophandel wordt ter kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3 Inspraak

3.1 Algemeen

De 'Partiële herziening Buitengebied 1998 landgoed De Vijverhoeve' van de gemeente Woensdrecht heeft met ingang van 2 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 7 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. De binnengekomen inspraakreacties zijn hierna weergegeven en beantwoord.

3.2 Inspraakreacties

3.2.1 Reclamant 1

Inspraakreactie 17 december 2010

Reactie 1

Ik heb grote bedenkingen tegen deze voornemens. Het gebied waar de drie landhuizen zijn geprojecteerd is juist de overgangszone van het bosgebied van de Pilberg naar het open landschap richting de Belgische grens. Het gebied is de reliëfrijke overgangszone van de hooggelegen Brabantse Wal naar het lager gelegen stille en open landbouwgebied. Vanuit de Vijverstraat heb je een fantastische zichtlijn langs het hoger gelegen bosgebied richting de Hollandscheweg. Deze openheid met de verre gezichten is nu juist de kwaliteit van het gebied. Door ter plekke bebouwing op te richten gaat de kwaliteit van het landschap verloren. Het wordt niet beter maar slechter.

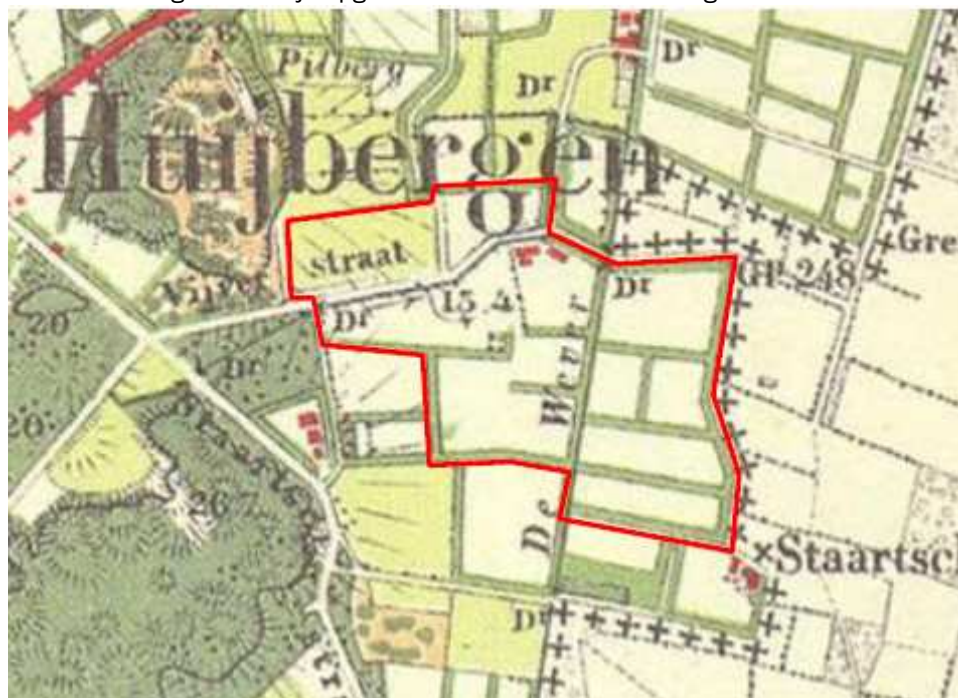
Beantwoording

Bij de opzet van het landgoed is gekozen voor twee bebouwingsclusters, die gelegen zijn aan de Vijverstraat. Dit is weergegeven in het schetsontwerp.

Het eerste cluster is het bestaande erf aan de Vijverstraat 6. Op dit erf wordt bestaande bebouwing gesloopt en herbouwt. In de nieuwe situatie is 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 dat sprake is van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

Het tweede cluster is direct tegen de bosrand gepositioneerd en bevat drie uitgeefbare kavels. De bebouwing wordt opgericht op korte afstand vanaf de bosrand. Dit betekent dat tussen de Bosrand en de nieuwe bebouwing het zicht op de Hollandseweg niet wordt belemmerd. Wel zal ter hoogte van de nieuwe woonbebouwing het zicht op de Hollandseweg wordt onderbroken.

Dit open zicht naar de Hollandseweg is echter een weergave van de huidige situatie in deze tijdsperiode. Het is niet zo dat deze openheid hier altijd is geweest. Rond 1900 was er sprake van een kleinschalig cultuurlandschap met door houtwallen omzoomde gras- en bouwlanden. Dit is ook te zien op de afbeelding op blz 6 van het inrichtingsplan (bijlage bij de toelichting). Daarnaast is ook op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen zichtlijn opgenomen naar de Hollandseweg.



Legenda



Bos



Grasland



Heide



Bouwland



Houtwallen

Landschap Vijverhoeve rond 1900

Daarnaast is wordt in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie (2006) gesproken over een 'bijzonder contrast met open vlakte van Schoelieberg-Overberg'. Het plangebied en met name het nieuwe wooncluster is echter gelegen op de Pilberg en niet de Schoelieberg en Overberg. De verwijzing naar het open contrast dat de inspreker maakt is dus niet op het plangebied van toepassing.

In het plangebied zijn nog diverse groene relictten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20^e eeuw (zie 1.4 natuur en landschap).

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 geen sprake van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

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.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 2

De overgangszone is ook vanuit natuur van groot belang. Het weiland en ander agrarische gebied grenzend aan het bos zijn het uitloop- en foerageergebied van reeën. Elke avond en ochtend lopen hier reeën te grazen. Veel vogels zijn juist ook afhankelijk van het overgangsgebied van bos en weiland/agrarisch gebied, omdat zij beide biotopen nodig hebben om te kunnen overleven. Het is dan ook niet voor niets dat het gebied valt onder de Ecologische Hoofdstructuur en grenst aan het Natura 2000-gebied van de Brabantse Wal.

Beantwoording

Het bosgebied ten westen van het nieuwe erf is aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur. Aangenomen wordt dat er, conform de reactie van de inspreker, in het gebied reeën voorkomen. Deze reeën kunnen fourageren in het plangebied. Een klein deel van het plangebied wordt omgevormd ten behoeve van de nieuwe woonbebouwing. Echter het overgrote deel van het plangebied krijgt een natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels). Door deze nieuwe inrichting van het plangebied vindt juist een verbetering plaats van het fourageergebied van de ree ten opzichte van de huidige situatie (gras- en akkerland).

Uit de reactie van de inspreker is niet op te maken welke vogelsoorten worden bedoeld. Ook daarvoor geldt dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) en de tuinen van de nieuwe woningen een verbetering plaats van de nest- en schuilgelegenheden en fourageergebied van de vogels ten opzichte van de huidige situatie (gras- en akkerland).

In de uitgevoerde quickscan flora en fauna wordt geconcludeerd dat er geen aantasting van het Natura2000-gebied plaatsvindt.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 3

Het lijkt erop dat onder de noemer van 'Landgoederen' in dit zeer waardevolle gebied projectontwikkeling gaat plaats vinden, niet om het gebied te verbeteren, maar om de portemonnee van de ontwikkelaar te spekken. Dat lijkt me geen goede zaak, omdat hiermee een zeer waardevol landschappelijk en natuurlijk gebied verloren dreigt te gaan. De boerderij de Vijverhoeve functioneert weliswaar niet meer als zodanig, dat betekent niet dat een agrarisch gebied met grote natuur- en landschapswaarden zomaar moet wijzigen in woonbestemmingen, dit onder de naam van landgoed. Het gebied kan nog prima als zodanig functioneren voor de landbouw, bijvoorbeeld door het te verhuren / verpachten aan aangrenzende boeren.

Beantwoording

De opmerking van de inspreker ten aanzien van het spekken van de portemonnee van de ontwikkelaar wordt ter kennisgeving aangenomen.

Uit de reactie blijkt niet wat de motivering van de inspreker is om het gebied aan te merken als zeer waardevol landschappelijk en natuurlijk gebied. Het is dan ook lastig om daar een reactie op te geven. Wel kan worden aangegeven dat voor het initiatief een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin 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.

Het verpachten/verhuren van de gronden ten behoeve van agrarisch gebruik is geen wens van de eigenaar van de gronden (de initiatiefnemer), mede omdat deze gronden met de nieuwe invulling noodzakelijk zijn voor de duurzame instandhouding van het landgoed.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 4

Mijn visie wordt ondersteund door de van toepassing zijn de beleidsnota's:

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant

Het gebied is aangeduid als 'groenblauwe structuur – groenblauwe mantel'. Deze groenblauwe zone duidt vanuit meerdere opzichten op de grote waarden van het gebied.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn volgens de nota slechts 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. In tegenstelling tot hetgeen het bestemmingsplan hierover schrijft, is daar hier absoluut geen sprake van.

Gebiedsplan Brabantse Delta (2005)

Het gebied is aangeduid als 'grondgebonden landbouw – besloten landschappen'. Tevens zijn aanduidingen opgenomen voor 'Natuur (EHS)', 'Te versterken (behouden) natuurwaarden' en 'Ecologische verbindingszone'. Het gebied ligt - anders dan wordt beweerd in de Toelichting - niet aan de rand maar binnen de EHS.

Het plan versterkt de natuurwaarden niet en is in strijd met het EHS-beleid.

Waterwingebied

De noodzakelijke watertoets ontbreekt.

Landgoederenbeleid van de provincie Noord-Brabant

Met kunst- en vliegwerk wordt getracht dit plan in overeenstemming te brengen met het provinciale Landgoederenbeleid.

- Het gebied is geen 15 ha., kunstmatig wordt geprobeerd het gebied groter te maken door er ander gebied bij te betrekken.
- Er wordt helemaal geen 7,5 ha. nieuwe natuur gemaakt. Een parkeerterrein heeft de benaming fruitboomgaard, zo wordt er meer creatief gegoocheld met cijfers en functies.
- Er komen in plaats van drie vier wooneenheden, de bestaande moet worden meegeteld.
- Er is geen sprake van versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden.
- Overtollige, reeds aanwezige, (bedrijfs)gebouwen moeten worden geamoveerd. In plaats hiervan wordt er ruimten bijgebouwd bij de Vijverhoeve.

De conclusie moet luiden dat dit plan niet in overeenstemming is met het provinciale beleid tot het creëren van nieuwe landgoederen.

Beantwoording

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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. 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. De groenblauwe zone van de Structuurvisie ruimtelijke Ordening is gebaseerd op de indeling uit de oude structuurvisie van de provincie. Het plangebied was in de oude structuurvisie aangeduid als AHS-landschap. De nadere subaanduiding die over het plangebied lag was RLNE-landschapsdeel. Onder een "RNLE-landschapsdeel" vallen volgens de oude structuurvisie landbouwgronden die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar tot een regionale natuur- en landschapseenheid worden

gerekend vanwege hun ligging ten opzichte van belangrijke bos- en natuurgebieden, en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden binnen een RNLE. In het RNLE-landschapsdeel gaat het erom dat de ontwikkeling van natuur en landschap in de regionale eenheid als geheel wordt ondersteund. Deze RNLE-gebieden zijn binnen de Groenblauwemantel opgenomen. In het plangebied zijn op basis van die Groenblauwemantel en de onderliggende onderbouwing daarvoor (RNLE-landschapsdeel) geen grote landschaps- en natuurwaarden aanwezig.

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin 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 Groenblauwe mantel. Zowel de provincie Noord-Brabant als het waterschap heeft geen bezwaren tegen de oprichting van een nieuw landgoed in de Groenblauwe Mantel.

Gebiedsplan Brabantse Delta

Het bosgebied grenzend aan de westkant van het plangebied maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur, net als de Weversbeek. Dit zal in de toelichting worden aangepast.

Het beleid van de gemeente, dat onder andere is verwoordt in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, is erop gebaseerd om de 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 verbindingzones te worden ingericht. Gebieden die bedoeld zijn voor de ontwikkeling van natuur of ecologische verbindingzone hebben in de huidige situatie nog geen actuele natuurwaarden. De ecologische verbindingzone is begrensd, conform het 'Inrichtingsvisie EVZ Woensdrecht' (DLG, 2009). In deze visie is de Weversbeek aangewezen als EVZ. Met de inrichting van het landgoed wordt daar vorm aan gegeven. De inrichtingsvisie is akkoord bevonden door de provincie en opgenomen in het tevens door de provincie 'goedgekeurde' bestemmingsplan buitengebied.

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstellingen voor de EHS. Uit de reactie van de inspreker is niet op te maken waarom het plan in strijd zou zijn met het EHS-beleid.

Waterwingebied

In paragraaf 4.2 is de noodzakelijke waterparagraaf reeds opgenomen. 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.

Landgoederenbeleid van de provincie Noord-Brabant

- De gronden voor het nieuwe landgoed hebben een oppervlakte van ruim 16 hectare. Hiermee is het gebied dus groter dan 15 hectare.
- 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. de fruitboomgaard staat op zichzelf en is geen parkeerplaats. De parkeerplaats wordt ten oosten van de boomgaard gerealiseerd en is niet bij de oppervlakten nieuwe natuur meegenomen.
- De bestaande woning blijft gehandhaafd. Op basis van het landgoederenbeleid mogen 3 nieuwe wooneenheden worden opgericht.
- De voorwaarde waar de inspreker naar refereert is de volgende: *De bebouwing (de woonfunctie, eventueel met kantoor of atelierruimte en/of daarmee te combineren bedrijfsmatig aan het buitengebied gebonden functies) past in de ruimtelijke structuur ter plaatse, met behoud en zo mogelijk versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden.*
- Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld. In deze plannen is onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied. Ook voor wat betreft de versterking van de cultuurhistorische waarden is daarin aangegeven waar dat op het landgoed gaat plaatsvinden. Daarbij is aangegeven dat de nieuwe bebouwing past binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Dit zal in de toelichting nog nader worden toegelicht. Hiermee wordt invulling gegeven aan deze voorwaarde van de provinciale landgoederenregeling.
- Deze voorwaarde houdt in dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Met de nieuwe invulling van het erf en de gewenste functies is er geen sprake van overtollige bebouwing.

Aanpassing bestemmingsplan

In de toelichting van het plan wordt de passage met betrekking tot de EHS/EVZ aangescherpt.

In de toelichting wordt aangegeven dat de watertoets is doorlopen en dat het waterschap goedkeuring heeft gegeven aan het plan.

De toelichting van het plan wordt aangepast met betrekking tot de nieuwe verordening ruimte.

Inspraakreactie 8 januari 2011

Reactie 1

Strijdigheid van het bestemmingsplan met de Nota 'Regels Verordening ruimte Noord-Brabant 2 november 2010

- Strijdigheid met artikel 2.1
Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:
 - a. ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een locatie waarop het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
 De ruimte kwaliteit van het gebied van de Vijverstraat is niet met dit zgn. landgoed gediend. Ik heb eerder aangegeven waarom.
- Het bestemmingsplan is strijdig met Paragraaf 4, in het bijzonder artikel 4.2 en 4.3.
Artikel 4.2 luidt als volgt: Een bestemmingsplan dat is gelegen in de EHS strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden van het gebied. Voor artikel 4.3 geldt dat voor het zoekgebied voor ecologische verbindingzones en artikel 4.4 voor de attentiegebieden ehs.
- Strijdigheid met Paragraaf 6, m.n. artikelen 6.1, 6.2, 6.3 en 6.5 die gaan over de bescherming en ontwikkeling van de Groenblauwe mantel. Ik verwijs naar hetgeen hierover al in mijn eerdere reactie is aangegeven.
- Strijdigheid met artikel 7.1, 7.2 en 7.3 en 7.4 : De locatie ligt in de cultuurhistorische zichtlijn, zoals op de Provinciale cultuurhistorische Waardekaart (oud) is aangeduid en ligt pal tegen een aardkundig waardevol, tevens cultuurhistorisch waardevol gebied, nl. de Brabantse Wal. (Verordening Ruimte fase 2).
- Strijdigheid met 11.1 dat gaat over wonen buiten bestaand stedelijk gebied en strijdigheid met artikel 11.5 dat over landgoederen gaat. Lid 2 bepaalt dat er sprake moet zijn van een duurzame verrijking van de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Daar is hier geen sprake van. Artikel 11.3 gaat over nadere regels ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Beantwoording

Het bestemmingsplan dateert van 26 oktober 2010, waarna het de procedure in is gegaan (aanbieden aan B&W) vraag aan gemeente, welke stappen zijn op welk tijdstip genomen.

De 'Partiële herziening Buitengebied 1998 landgoed De Vijverhoeve' van de gemeente Woensdrecht heeft met ingang van 2 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De verordening ruimte waar de inspreker naar verwijst is de versie van 2 november (vastgesteld door PS op 17 december 2010). De definitieve tekstversie van de verordening is op 1 februari 2011 beschikbaar gesteld. De verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. Dit betekent dat het bestemmingsplan nog niet kon en hoefde te voldoen aan de verordening ruimte.

Als vanzelfsprekend zal het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het meest recente beleid (waaronder de definitieve versie van de verordening ruimte) worden gebracht.

Aanpassing bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal in overeenstemming worden gebracht met het meest recente beleid, waaronder de definitieve versie van de verordening ruimte indien die voor die termijn beschikbaar is.

Reactie 6

Strijdigheid met de Natuurbeschermingswet

Het gebied grenst aan het Natura2000-gebied van de Brabantse Wal. Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden die een zeer strenge gebiedsbescherming kennen. Voor uitvoering van projecten die een verslechterend of significant verstorend effect hebben is een NB-wetvergunning vereist. Wanneer op voorhand significante negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten moet een zogenaamde 'passendebeoordeling' worden uitgevoerd. Uitdrukkelijk is aangegeven dat ook activiteiten buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied die van invloed zijn op de waarden binnen het gebied dienen te worden getoetst. In dit geval heeft de bebouwing aan de rand directe invloed op de flora en fauna. Er moet in ieder geval een 'passende beoordeling' plaats vinden.

Beantwoording

In 2007 is voor het initiatief een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierin 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. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar de quickscan flora en fauna (bijlage 3 bij de partiële herziening). Het uitvoeren van een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3.2.2 Reclamant 2

Inspiraakreactie 4 januari 2011

Reactie 1

Wij hebben grote bedenkingen tegen deze voornemens. Het gebied waar de drie landhuizen zijn geprojecteerd is juist de overgangszone van het bosgebied van de Pilberg, onderdeel van de Brabantse Wal, naar het open landschap richting de Belgische grens. Het gebied is de reliëfrijke overgangszone met de zgn. Kamduinen van de hooggelegen Brabantse Wal naar het lager gelegen stille en open landbouwgebied. Vanuit de Vijverstraat heb je een fantastische zichtlijn langs het hoger gelegen bosgebied richting de Hollandseweg.

Dit visueel-ruimtelijk waardevolle gebied met zijn openheid, zichtlijnen en met zijn vergezichten, is nu juist de kwaliteit van het terrein. Door ter plekke 3 landhuizen op te richten tegen de bosrand, met elk een inhoud van 1500m³, gaat dit alles geheel verloren.

Vanaf de openbare weg (Vijverstraat) zal weinig meer waar te nemen zijn van de visueel ruimtelijke waardevolle openheid en bosrandzone. Van het fraaie gebied achter de bouwlocatie, met zijn reliëfvormen en Duinen, zal niets meer te zien zijn door de voorgenumen massale bebouwing. De openheid en zichtlijnen worden door dit plan aangetast. De kwaliteit van het landschap gaat verloren. Het wordt niet beter maar slechter.

Beantwoording

Bij de opzet van het landgoed is gekozen voor twee bebouwingsclusters, die gelegen zijn aan de Vijverstraat. Dit is weergegeven in het schetsontwerp.

Het eerste clusters 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 dat sprake is van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

Het tweede cluster is direct tegen de bosrand gepositioneerd en bevat drie uitgeefbare kavels. De bebouwing wordt opgericht op korte afstand vanaf de bosrand. Dit betekent dat tussen de Bosrand en de nieuwe bebouwing het zicht op de Hollandseweg niet wordt belemmerd. Wel zal ter hoogte van de nieuwe woonbebouwing het zicht op de Hollandseweg wordt onderbroken.

Dit open zicht naar de Hollandseweg is echter een weergave van de huidige situatie in deze tijdsperiode. Het is niet zo dat deze openheid hier altijd is geweest. Rond 1900 was er sprake van een kleinschalig cultuurlandschap met door houtwallen omzoomde gras- en bouwlanden. Dit is ook te zien op de afbeelding op blz 6 van het inrichtingsplan (bijlage bij de toelichting). Daarnaast is ook op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen zichtlijn opgenomen naar de Hollandseweg.



Legenda

	Bos		Grasland
	Heide		Bouwland
	Houtwallen		

Landschap Vijverhoeve rond 1900

Daarnaast is wordt in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie (2006) gesproken over een 'bijzonder contrast met open vlakte van Schoelieberg-Overberg'. Het plangebied en met name het nieuwe wooncluster is echter gelegen op de Pilberg en niet de Schoelieberg en Overberg. De verwijzing naar het open contrast dat de inspreker maakt is dus niet op het plangebied van toepassing.

In het plangebied zijn nog diverse groene relictten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20^e eeuw (zie 1.4 natuur en landschap).

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 geen sprake van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

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.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 2

De overgangszone is ook vanuit natuur van groot belang. Het weiland en ander agrarisch gebied grenzend aan het bos zijn het uitloop- en foerageergebied voor de daar voorkomende fauna.

Elke avond en ochtend lopen hier o.a. reeën te grazen. Veel vogels zijn juist ook afhankelijk van het overgangsgebied van bos en weiland/agrarisch gebied, omdat zij beide biotopen nodig hebben om te kunnen overleven. Vanwege het kunnen foerageren in het landbouwgebied broeden 50 à 60 verschillende vogelsoorten in het aanliggende bosgebied. Wat voor een overwegend dennenbos veel is.

Het is dan ook niet voor niets dat het gebied gedeeltelijk valt onder de Ecologische Hoofdstructuur en grenst aan het Natura 2000-gebied van de Brabantse Wal.

Beantwoording

Het bosgebied ten westen van het nieuwe erf is aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur. Aangenomen wordt dat er, conform de reactie van de inspreker, in het gebied reeën voorkomen. Deze reeën kunnen fourageren in het plangebied. Een klein deel van het plangebied wordt omgevormd ten behoeve van de nieuwe woonbebouwing. Echter het overgrote deel van het plangebied krijgt een natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels). Door deze nieuwe inrichting van het plangebied vindt juist een verbetering plaats van het fourageergebied van de ree ten opzichte van de huidige situatie (gras- en akkerland).

Uit de reactie van de inspreker is niet op te maken welke vogelsoorten worden bedoeld. Ook daarvoor geldt dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) en de tuinen van de nieuwe woningen een verbetering plaats van de nest- en schuilgelegenheden en fourageergebied van de vogels ten opzichte van de huidige situatie (gras- en akkerland).

In de uitgevoerde quickscan flora en fauna wordt geconcludeerd dat er geen aantasting van het Natura2000-gebied plaatsvindt.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 3

In de inrichtingsvisie EVZ Woensdrecht, staat een ecologische verbindingszone langs de Weverbeek geprojecteerd. Deze Weverbeek stroomt door het plangebied. Deze EVZ is geprojecteerd over het plangebied de Vijverhoeve en langs de geprojecteerde drie landhuizen.. Dit inrichtingsplan EVZ is kort geleden door de provincie goedgekeurd en de subsidie is verleend. Het gebied van de EVZ is/wordt EHS. Het plangebied ligt dus gedeeltelijk in de (toekomstige) EHS.

Beantwoording

Het bosgebied grenzend aan de westkant van het plangebied maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur, net als de Weversbeek. Dit zal in de toelichting worden aangepast.

Het beleid van de gemeente, dat onder andere is verwoordt in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, is erop gebaseerd om de 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 verbindingszone 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 en opgenomen in het tevens door de provincie 'goedgekeurde' bestemmingsplan buitengebied.

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstellingen voor de EHS. Uit de reactie van de inspreker is niet op te maken waarom het plan in strijd zou zijn met het EHS-beleid.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast. In de toelichting wordt de passage over de EHS/EVZ aangescherpt.

Reactie 4

.Dit plan lijkt ons geen goede zaak, omdat hiermee een zeer waardevol landschappelijk en natuurlijk gebied verloren dreigt te gaan. De boerderij de Vijverhoeve functioneert weliswaar niet meer als zodanig, dat betekent echter niet dat een agrarisch gebied met grote natuur- en landschapswaarden zomaar gewijzigd moet worden in woonbestemmingen, dit onder de naam van landgoed. Het gebied kan nog prima als zodanig functioneren voor de landbouw, bijvoorbeeld door het te verhuren / verpachten aan aangrenzende boeren.

Beantwoording

Uit de reactie blijkt niet wat de motivering van de inspreker is om het gebied aan te merken als zeer waardevol landschappelijk en natuurlijk gebied. Het is dan ook lastig om daar een reactie op te geven. Wel kan worden aangegeven dat voor het initiatief een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin 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.

Het verpachten/verhuren van de gronden ten behoeve van agrarisch gebruik is geen wens van de eigenaar van de gronden (de initiatiefnemer), mede omdat deze gronden met de nieuwe invulling noodzakelijk zijn voor de duurzame instandhouding van het landgoed.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 5

Onze visie wordt ondersteund door de van toepassing zijnde onderstaande beleidsnota's:

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant wordt het gebied aangeduid als 'groenblauwe structuur – groenblauwe mantel'. Deze groenblauwe zone duidt vanuit meerdere opzichten op de grote waarden van het gebied.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn volgens de nota slechts 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. In tegenstelling tot wat het bestemmingsplan hierover schrijft, is daar hier absoluut geen sprake van. Zoals wij in het bovenstaande gemotiveerd hebben.

In het Gebiedsplan Brabantse Delta (2005) wordt het gebied aangeduid als 'grondgebonden landbouw – besloten landschappen'. Tevens zijn aanduidingen opgenomen voor 'Natuur (EHS)', 'Te versterken (behouden) natuurwaarden' en 'Ecologische verbindingszone'. Het plangebied ligt - anders dan wordt beweerd in de Toelichting - niet aan de rand maar gedeeltelijk binnen de EHS.

Zoals wij hierboven motiveren versterkt dit plan de natuurwaarden niet en is in strijd met het EHS-beleid.

Volgens ons is de watertoets niet, niet goed of slechts gedeeltelijk uitgevoerd.

Wij hebben de indruk dat er met kunst- en vliegwerk wordt getracht dit plan in overeenstemming te brengen met het provinciale Landgoederenbeleid.

- Wij twijfelen aan de opgegeven grootte van het gebied van 15 ha., wij hebben de indruk dat er een ander gebied bij is betrokken..
- Wij twijfelen ook aan de opgave dat er 7,5 ha. nieuwe natuur wordt gemaakt. Een parkeerterrein heeft o.a. de benaming fruitboomgaard. Wij zouden graag een volledig beplantingsplan zien.
- Er is o.i. geen sprake van versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden.
- Overtollige, al aanwezige, (bedrijfs)gebouwen moeten worden geamoveerd. In plaats hiervan wordt er ruimte bijgebouwd bij de Vijverhoeve.
-

Volgens ons moet de conclusie luiden dat dit plan niet in overeenstemming is met het provinciale beleid tot het creëren van nieuwe landgoederen.

Beantwoording

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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. 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.

De groenblauwe zone van de Structuurvisie ruimtelijke Ordening is gebaseerd op de indeling uit de oude structuurvisie van de provincie. Het plangebied was in de oude structuurvisie aangeduid als AHS-landschap. De nadere subaanduiding die over het plangebied lag was RLNE-landschapsdeel. Onder een “RNLE-landschapsdeel” vallen volgens de oude structuurvisie landbouwgronden die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar tot een regionale natuur- en landschapseenheid worden gerekend vanwege hun ligging ten opzichte van belangrijke bos- en natuurgebieden, en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden binnen een RNLE. In het RNLE-landschapsdeel gaat het erom dat de ontwikkeling van natuur en landschap in de regionale eenheid als geheel wordt ondersteund. Deze RNLE-gebieden zijn binnen de Groenblauwemantel opgenomen. In het plangebied zijn op basis van die Groenblauwemantel en de onderliggende onderbouwing daarvoor (RNLE-landschapsdeel) geen grote landschaps- en natuurwaarden aanwezig.

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijker 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 Groenblauwe mantel.

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

Gebiedsplan Brabantse Delta

Het bosgebied grenzend aan de westkant van het plangebied maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur, net als de Weversbeek. Dit zal in de toelichting worden aangepast.

Het beleid van de gemeente, dat onder andere is verwoordt in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, is erop gebaseerd om de 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 verbindingzones te worden ingericht. Gebieden die bedoeld zijn voor de ontwikkeling van natuur of ecologische verbindingzone hebben in de huidige situatie nog geen actuele natuurwaarden. De ecologische verbindingzone is begrensd, conform het ‘Inrichtingsvisie EVZ Woensdrecht’ (DLG, 2009). In deze visie is de Weversbeek aangewezen als EVZ. Met de inrichting van het landgoed wordt daar vorm aan gegeven. De inrichtingsvisie is akkoord bevonden door de provincie en opgenomen in het tevens door de provincie ‘goedgekeurde’ bestemmingsplan buitengebied.

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt in-

gericht en dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstellingen voor de EHS. Uit de reactie van de inspreker is niet op te maken waarom het plan in strijd zou zijn met het EHS-beleid.

Waterwingebied

In paragraaf 4.2 is de noodzakelijke waterparagraaf reeds opgenomen. 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.

Landgoederenbeleid van de provincie Noord-Brabant

- De gronden voor het nieuwe landgoed hebben een oppervlakte van ruim 16 hectare. Hiermee is het gebied dus groter dan 15 hectare.
- 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. de fruitboomgaard staat op zichzelf en is geen parkeerplaats. De parkeerplaats wordt ten oosten van de boomgaard gerealiseerd en is niet bij de oppervlakten nieuwe natuur meegenomen.
- De bestaande woning blijft gehandhaafd. Op basis van het landgoederenbeleid mogen 3 nieuwe wooneenheden worden opgericht.
- De voorwaarde waar de inspreker naar refereert is de volgende: *De bebouwing (de woonfunctie, eventueel met kantoor of atelierruimte en/of daarmee te combineren bedrijfsmatig aan het buitengebied gebonden functies) past in de ruimtelijke structuur ter plaatse, met behoud en zo mogelijk versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden.*
- Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld. In deze plannen is onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied. Ook voor wat betreft de versterking van de cultuurhistorische waarden is daarin aangegeven waar dat op het landgoed gaat plaatsvinden. Daarbij is aangegeven dat de nieuwe bebouwing past binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Dit zal in de toelichting nog nader worden toegelicht. Hiermee wordt invulling gegeven aan deze voorwaarde van de provinciale landgoederenregeling.

- Deze voorwaarde houdt in dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Met de nieuwe invulling van het erf en de gewenste functies is er geen sprake van overtollige bebouwing.

Aanpassing bestemmingsplan

In de toelichting van het plan wordt de passage met betrekking tot de EHS/EVZ aangescherpt.

In de toelichting wordt aangegeven dat de watertoets is doorlopen en dat het waterschap goedkeuring heeft gegeven aan het plan.

De toelichting van het plan wordt aangepast met betrekking tot de nieuwe verordening ruimte.

Inspraakreactie 4 januari 2011

Reactie 1

1. De locatie voor de nieuwe buiten(proportioneel grote) villa's ligt op zeer korte afstand van N 2000 gebied; er dient daarom een passende beoordeling te worden gemaakt.

Beantwoording

In 2007 is voor het initiatief een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierin 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 instandhoudingdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar de quickscan flora en fauna (bijlage 3 bij het bestemmingsplan). Het uitvoeren van een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

Aanpassing bestemmingsplan

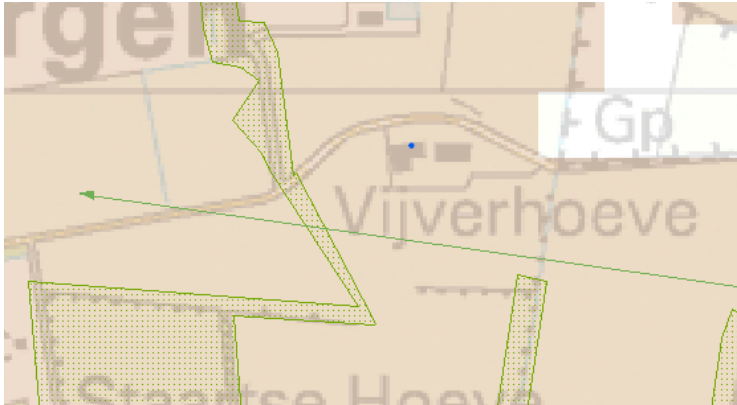
Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 2

2. De locatie ligt in de cultuurhistorische zichtlijn, zoals op de Provinciale cultuurhistorische Waardekaart (oud) is aangeduid.

Beantwoording

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.



Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 3 en 4

3. De locatie ligt pal tegen een aardkundig waardevol, tevens cultuurhistorisch waardevol gebied (Verordening Ruimte fase 2).
4. Het voorontwerpplan voldoet niet aan het provinciale beleid en de Regels in art. 11.5 van de Verordening Ruimte, in het bijzonder lid 2 en 3.

Beantwoording

Het bestemmingsplan dateert van 26 oktober 2010, waarna het de procedure in is gegaan (aanbieden aan B&W) vraag aan gemeente, welke stappen zijn op welk tijdstip genomen. De 'Partiële herziening Buitengebied 1998 landgoed De Vijverhoeve' van de gemeente Woensdrecht heeft met ingang van 2 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De verordening ruimte waar de inspreker naar verwijst is de versie van 2 november (vastgesteld door PS op 17 december 2010).

De definitieve tekstversie van de verordening is op 1 februari 2011 beschikbaar gesteld. De verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. Dit betekent dat het bestemmingsplan nog niet kon en hoefde te voldoen aan de verordening ruimte.

Als vanzelfsprekend zal het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het meest recente beleid (waaronder de definitieve versie van de verordening ruimte) worden gebracht.

Aanpassing bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal in overeenstemming worden gebracht met het meest recente beleid, waaronder de definitieve versie van de verordening ruimte indien die voor die termijn beschikbaar is.

3.2.3 Reclamant 3

Inspiraakreactie 2 januari 2011

Reactie 1

Monumenten en archeologie

De Vijverhoeve bestaat uit drie elementen die tot Rijksmonument gerekend worden: De boerderij, het bakhuis en de waterput. Volgens de bestaande regelgeving en verdragen in internationaal kader (ICOMOS) dient uiterst zorgvuldig met authenticiteit van materiaal omgegaan te worden. Ingrepen in het monument zullen reversibel moeten zijn. Gebouwen zijn onlosmakelijk met hun plaats verbonden, verplaatsen is uit den boze. Historisch gegroeide arrangementen van agrarische gebouwen zijn kenmerkend voor een landbouwkundig en of sociaal culturele ontwikkeling en dienen gerespecteerd te worden.

In het Bestemmingsplan Vijverhoeve wordt echter een van de monumentale elementen, het bakhuis/varkensstal gesloopt. Er wordt een nieuw gebouw voor in de plaats gepland op tientallen meters afstand van het hoofdgebouw. Een dergelijke oplossing is in strijd met bovengeschetste voorwaarden voor behouden restauratie van monumenten.

Eveneens is het verplaatsen van een Vlaamse Schuur en het creëren van een nieuw arrangement met kapschuur, Vlaamse Schuur en bakhuis te beschouwen als een ernstige aantasting van de originele historische setting. Monument en overige gebouwen worden op deze wijze gebruikt als decor voor een nieuwe economische activiteit.

Ook de archeologische waarden van het gebied worden door de ontwikkeling niet gerespecteerd. De toegepaste methode om de archeologische waarde te bepalen, en te concluderen dat die niet aanwezig is, is niet valide.

Beantwoording

Het bakhuis is niet gesloopt, maar ingestort in de storm van 2004. In overleg met de gemeente, de monumentencommissie en de Rijksdienst voor nationaal Erfgoed, is het bakhuis identiek herbouwt 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.

De Vlaamse schuur die op de Vijverhoeve aanwezig was, is afgebrand en grotendeels

verdwenen. Er is alleen nog één muur van de Vlaamse schuur over. De afgebrande Vlaamse schuur die bij de Vijverhoeve stond wordt weer herbouwt op een traditionele wijze. Belangrijk hierin zijn de karakteristieke vorm van het volume en de materialisering. De gevels zijn in principe gepotdekseld en het dak is grotendeels rietgedekt. Een combinatie met pannen is mogelijk, maar riet blijft het hoofdmateriaal voor het dak. In de gevels zijn traditioneel grote deuren aanwezig. Daarnaast kunnen in de gevel en dak aanvullende openingen gemaakt worden. Hiervoor geldt dat ze de uitstraling van het volume dienen te ondersteunen.

Om het erf weer geheel traditioneel in te richten zal de Vlaamse schuur worden herbouwt op de plek van de landbouwschuur. Op deze wijze zorgt juist de setting van gebouwen voor een versterking van het de uitstraling van het erf.

Tevens is deze nieuwe locatie noodzakelijk om de monumentale muur van de oude Vlaamse schuur te kunnen behouden.

Het nieuwe gebruik van de Vlaamse schuur zorgt er juist voor dat deze gebouwen een nieuwe functie krijgen en daarmee in stand kunnen worden gehouden. Op basis van het oude gebruik was dat niet mogelijk en zouden de gebouwen juist in slechtere staat verkeren.

In opdracht van de gemeente Woensdrecht heeft archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf bv in augustus 2010 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase uitgevoerd in twee plangebieden aan de Vijverstraat 6 in Huijbergen, gemeente Woensdrecht. De toegepaste methode die is gebruikt voor het onderzoek is in paragraaf 2.1 en 3.2 weergegeven. Deze toegepaste methodes zijn gebruikelijk bij dergelijke archeologische onderzoeken. Op basis van de reactie van de inspreker wordt niet duidelijk gemaakt waarom deze werkwijze niet valide is.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 2

Landschap en natuurwaarden

Het plangebied kent in het bestemmingsplan buitengebied gemeente Woensdrecht van 1998 een agrarische bestemming met landschappelijke waarden. Ook in het bestemmingsplan van 2010 is het omringende gebied als zodanig gecategoriseerd.

De realisatie van het Landgoed Vijverhoeve zal moeten bijdragen aan de versterking van de landschappelijke waarden met historisch agrarische kenmerken.

De geschetste ontwikkelingen rond de Weverbeek, de aanleg en het herstel van houtwallen ter versterking van het coulissen landschap dragen zeker bij aan het versterken van de natuurwaarden. De aanleg van een parkeerplaats voor 100 auto's, bouw van woningen en bouw van volumes aan bedrijfsgebouwen doen dit effect weer teniet. Ook een boomgaard is een omgevingsvreemd element, die niet op deze gronden thuishoort. De landschaps- en natuurontwikkeling zoals in het plan is voorgesteld is vooral een top-down planmatige benadering.

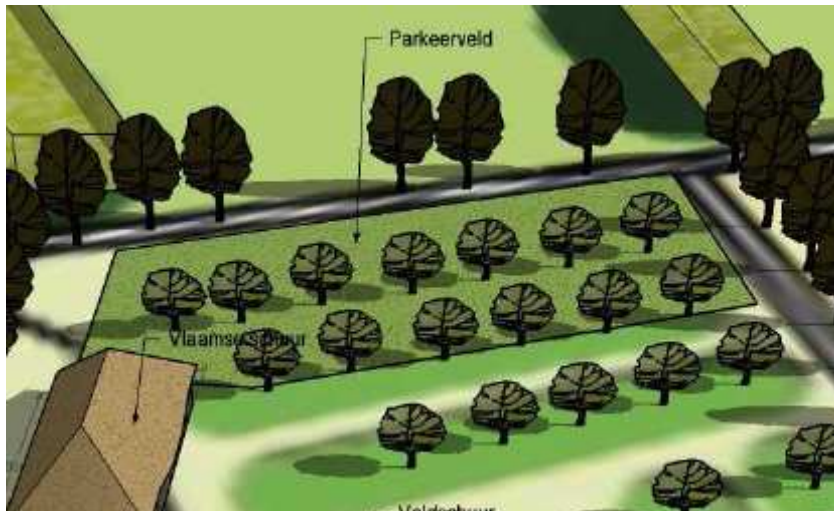
Een aantal negatieve effecten van de geplande economische activiteit, zoals geluidsbelasting, mobiliteit, licht zijn niet uitgewerkt. Nergens is gevisualiseerd wat de landschappelijke beeldkwaliteit is van een parkeerplaats met 100 auto's. Ook bescherming van kwetsbare en bedreigde diersoorten, zoals de hermelijn, wordt niet expliciet uitgewerkt. Tevens zal ook zichtbaar gemaakt moeten worden welke landschap en natuurdoelen worden nagestreefd, hoe deze worden gemonitord en welke maatregelen genomen worden als de doelen niet worden gehaald. Om bepaalde doelen te halen is het denkbaar dat de grondwaterstand zal moeten worden aangepast. Ook dit is niet uitgewerkt.

Beantwoording

Het initiatief voor de realisatie van het landgoed past niet binnen het geldende bestemmingsplan buitengebied uit 1998. Daarom is voor de realisatie van het landgoed de partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied opgesteld. Op basis van de nieuwe inrichting draagt dit bij aan een versterking van de landschappelijke waarden.

Om te bepalen of er sprake is van mobiliteit-, geluid- of lichthinder van de nieuwe economische activiteit is in de toelichting (hoofdstuk 4.1) een paragraaf opgenomen 'hinderlijke bedrijvigheid'. Op basis van de resultaten in deze paragraaf wordt daarin geconcludeerd dat knelpunten niet te verwachten zijn. Tevens zal de Vijverstraat worden voorzien van passeerstroken om de doorgang van het verkeer te garanderen en te voorkomen dat de berm eventueel zouden worden kapotgereden.

De parkeerplaats op het terrein wordt gemaakt voor 65-68 parkeerplaatsen ten behoeve van de activiteiten en de eigen parkeerbehoefte. 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. In de toelichting is aangegeven dat de parkeerplaats zal worden ingericht met graskeien en ook zal de boomgaard doorlopen op de parkeerplaats. De opmerking dat een boomgaard niet op deze gronden thuishoort wordt ter kennisgeving aangenomen.



Voor het plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierin wordt onder andere het volgende over kwetsbare en beschermde dieren vermeld. 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. Bij de uitvoering dient rekening te worden gehouden met aanwezige broedvogels. Verstorende 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.

In het inrichtings- en beheerplan is aangegeven welke landschaps- en natuurwaarden worden nagestreefd en op welke wijze deze zullen worden beheerd. Daarnaast zullen de opbrengsten uit de woningen en de nevenactiviteiten gebruikt worden voor de duurzame instandhouding van het landgoed. De duurzame instandhouding is daarnaast verzekerd via de anterieure overeenkomst waarin ook een boeteclausule is opgenomen.

Van een aanpassing van de grondwaterstand is geen sprake. 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.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 3

Compensatieregeling rood voor groen.

In het kader van de provinciale beleid ten aanzien van Nieuwe Landgoederen dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor het behoud van de monumentale onderdelen van het agrarisch erfgoed en dient niet-monumentale bebouwing waarvan de functie is vervallen te worden gesloopt. Voor iedere 5 ha landgoed en een equivalent nieuw ontwikkelde natuur kan, binnen gestelde randvoorwaarden een nieuwe wooneenheid worden gesticht.

De gedachte achter deze compensatieregeling is dat met de opbrengst van de zogenaamde bouwrechten restauratie van de gebouwen en inrichting van het landschap gefinancierd kunnen worden en vervolgens duurzaam beheerd.

In het Plan Landgoed Vijverhoeve wordt echter de stichting van drie wooneenheden voorzien naast het bouwen van een Vlaamse Schuur, een kapschuur en een 'Bakhuis' die als workshopruimte en conferentieoord dienst zullen gaan doen. In totaal gaat het dus om zes nieuw te realiseren bouwwerken, hetgeen in strijd is met de reikwijdte van de compensatieregeling.

Beantwoording

In de betreffende regeling Rood voor groen van de provincie Noord-Brabant (2006) wordt gesproken over het stichten van een nieuwe wooneenheid voor ieder 5 ha landgoed, waarvan 2,5 ha natuur. Het gaat daarbij dus om wooneenheden (woningen) en niet specifiek het aantal gebouwen. De bebouwing van de Vlaamse schuur, de kapschuur en het bakhuis worden gezien als bijgebouwen bij de reeds bestaande woning.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 4

Ruimtelijke Planning

Binnen het plangebied van de Vijverhoeve zijn diverse bestemmingen voorzien. Bovendien ligt het plangebied in een ruimere context waarin o.a. natuur, agrarische functies en woonfuncties te onderscheiden zijn. Met de huidige ruimtelijke invulling wordt de negatieve impact van de voorziene

functies vooral afgewenteld op de omgeving. De nieuw te realiseren wooneenheden zijn gepland in de uiterste noordwesthoek van het terrein en de gebouwen ten behoeve van de economische activiteiten worden, ten opzichte van de oorspronkelijke gebouwen, naar het zuiden gepland.

Op deze wijze ontstaat een barrièrewerking vanuit de west- en oostzijde van het plangebied gezien en worden negatieve effecten over de grenzen van het plangebied afgewenteld. Zo wordt het beeld van de aaneengesloten bosrand langs de Brabantse Wal/Pilberg onderbroken door bebouwing.

Beter zou zijn om de nieuwe wooneenheden nabij de huidige boerderij te realiseren, bijvoorbeeld op de plaats van de huidige schuur die niet meer in gebruik is of buiten het plangebied maar dan binnen de bebouwde kom of in een lintbebouwing in het buitengebied. Op de geplande wijze wordt het buitengebied onevenredig belast.

Verder wordt in het plan weinig of geen aandacht besteed aan relaties van het plangebied met de omgeving. Het huidige plan negeert de historische ordening en staat daardoor op gespannen voet met zijn omgeving.

N naast het 19^e eeuwse verkavelingspatroon zou ook de 19^e eeuwse infrastructuur als ordenend principe gehanteerd kunnen worden. Op stafkaarten uit die periode is een wegenstructuur van oost naar west zichtbaar van parallelle wegen. Door deze structuur te benutten wordt recht gedaan aan de historische ordening en wordt ook de oriëntatie van de overige historische bebouwing, zoals de Staartsehoeve, in en buiten het plangebied van de Vijverhoeve logisch ingepast.

Beantwoording

Uit de reactie van de inspreker is niet op te maken van wat voor barrière er sprake is en voor wie dat een barrière zou zijn. Tevens is het niet duidelijk uit de reactie van de inspreker welke negatieve effecten over de grenzen van het plangebied worden afgewenteld.

Uitgangspunt bij de locatiekeuze voor de nieuwe woningen is geweest dat er geen hinder voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven ontstaat. Daarnaast moesten op basis van een provinciaal advies (d.d. 31-10-2007) de woningen zo dicht mogelijk in de richting van de kern van Huijbergen gerealiseerd worden en landschappelijk ingepast. Daarom was het niet mogelijk om de woningen te clusteren tegen het bestaande erf aan. Tussen de nieuwe woonbebouwing en de bestaande boerderij zit een afstand van ruim 160 meter.

In het plan is geen sprake van het negeren van de historische verkaveling maar juist 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)

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 5

Economische activiteit

De geplande economische activiteit van conferenties en workshops is een nieuwe functie in het gebied. De schaal waarop deze functie is ingepland zal ook zeker negatieve effecten hebben op de beoogde natuur en landschapsfuncties die binnen het gebied gepland zijn en op bestaande woon- en werkfuncties van de omliggende percelen. Een parkeerplaats van 100 auto's en een nieuw te bouwen Vlaamse Schuur met een oppervlak van ca 200 m² laat veel ruimte aan de economische activiteiten. Aan beperking van overlast van deze activiteiten besteedt het plan geen aandacht.

In de bestemming en vergunningverlening dient veel aandacht besteed te worden aan het voorkomen van overlast. Door strikte omschrijving van activiteiten, en inperking van tijdstippen, duur en omvang van activiteiten en impact op omgeving kan overlast worden ingeperkt. De gemeente dient hierop toe te zien en te handhaven.

Door de beschikbare ruimte in te perken en het aantal parkeerplaatsen te beperken en de activiteiten strikt te omschrijven kan de omvang van de activiteit in evenwicht worden gebracht met de draagkracht van de omgeving.

Vooraf dient echter afgevraagd te worden of deze activiteit wel wenselijk is en waarom het op deze plaats passend zou zijn. Indien de activiteit een grotere sociaal/economische schade veroorzaakt dan dat deze oplevert zal hiervan moeten worden afgezien. Een dergelijke afweging dient in het plan gemaakt te worden.

Beantwoording

Uit de reactie van de inspreker is niet op te maken op welke wijze negatieve effecten zouden kunnen ontstaan op de nieuwe natuur- en landschapswaarden op het landgoed.

Om te bepalen of er sprake is van mobiliteit-, geluid- of lichthinder van de nieuwe economische activiteit is in de toelichting (hoofdstuk 4.1) een paragraaf opgenomen 'hinderlijke bedrijvigheid'. Op basis van de resultaten in deze paragraaf wordt daarin geconcludeerd dat knelpunten niet te verwachten zijn. 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 berm eventueel zouden worden kapotgereden.

De parkeerplaats op het terrein wordt gemaakt voor 65-68 parkeerplaatsen ten behoeve van de activiteiten en de eigen parkeerbehoefte. 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 beschikbare ruimte voor de nevenactiviteiten en de parkeerplaats zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Op basis van de planologische randvoorwaarden en de afspraken gemaakt in de overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is hier sprake van een nevenactiviteit die past binnen de draagkracht van de omgeving.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 6

Recreatie

Door het landgoed open te stellen voor bezoekers is een groter draagvlak voor de ontwikkeling te verwachten. Volgens de Rood voor Groen regeling dient 90% van het landgoed opengesteld te worden. Het zou goed zijn de wandelpaden aan te laten sluiten op bestaande doorgaande routes en in samenhang met de omgeving te ontwikkelen. Zie ook opmerkingen onder Ruimtelijke Planning. Er zal een herziening van het wandelpadenplan moeten komen, in een bredere context dan alleen het plangebied van de Vijverhoeve waarbij ook aandacht voor recreatiegeleiding moet zijn. De wandelpaden zoals nu geprojecteerd in het plan voldoen m.i. niet.

Beantwoording

In de landgoedregeling Rood voor groen is niet expliciet opgenomen dat 90% opengesteld dient te worden. Aangegeven wordt dat de Natuurschoonwet een openstelling kent van 90% (*Er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren*). In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer staat in artikel 3.9 dat de gronden binnen het exploitatiegebied (het plangebied) beheerd moeten worden volgens de beheerovereenkomst. In die beheerovereenkomst is in artikel 1, sub 3a 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 in artikel 1 sub 3b 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.

Dit wordt in de toelichting van het plan opgenomen. In de regels wordt specifiek opgenomen dat ook wandelpaden in het plangebied zijn toegestaan. Het wandelpad zal op de verbeelding worden aangeduid.

Aanpassing bestemmingsplan

De toelichting en de regels van het bestemmingsplan worden aangepast. In de toelichting wordt een tekst over de openstelling van het landgoed opgenomen. In de regels en op de verbeelding wordt specifiek opgenomen dat ook wandelpaden in het plangebied zijn toegestaan.

Reactie 7

Proces

Het gevolgde proces tot de ontwikkeling van een Landgoed is tot heden een gesloten proces geweest. Hoewel de relatie met de Staartsehoeve enkele malen wordt vermeld is geen onderling overleg geweest. Deze inspraakronde zal het startmoment voor onderlinge afstemming kunnen zijn. Juist vanwege de historische verbondenheid en grensoverschrijdende effecten van de geplande activiteiten is onderlinge afstemming noodzakelijk.

Beantwoording

De communicatie voor het bestemmingsplan voor het landgoed heeft plaatsgevonden via de gebruikelijke publieksrechtelijke weg.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer regelmatig perspubliciteit gekregen over het landgoed en is een nieuwsbrief verspreid onder de inwoners van Huijbergen. Tevens is in overleg met de wethouder afgesproken dat er op korte termijn een overleg met omwonenden en de initiatiefnemer zal plaatsvinden.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Inspraakreactie 4 januari 2011

Reactie 1

1. De locatie voor de nieuwe buiten(proportioneel grote) villa's ligt op zeer korte afstand van N 2000 gebied; er dient daarom een passende beoordeling te worden gemaakt.

Beantwoording

In 2007 is voor het initiatief een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierin 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. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar de quickscan flora en fauna (bijlage 3 bij het bestemmingsplan). Het uitvoeren van een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

Aanpassing bestemmingsplan

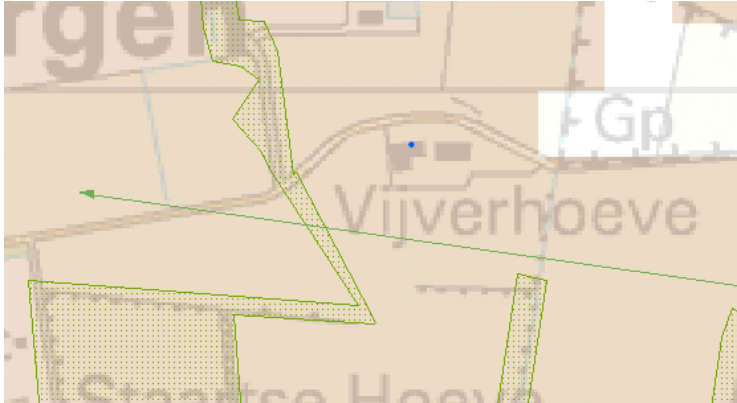
Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 2

2. De locatie ligt in de cultuurhistorische zichtlijn, zoals op de Provinciale cultuurhistorische Waardekaart (oud) is aangeduid.

Beantwoording

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.

**Aanpassing bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 3 en 4

3. De locatie ligt pal tegen een aardkundig waardevol, tevens cultuurhistorisch waardevol gebied (Verordening Ruimte fase 2).

4. Het voorontwerpplan voldoet niet aan het provinciale beleid en de Regels in art. 11.5 van de Verordening Ruimte, in het bijzonder lid 2 en 3.

Beantwoording

Het bestemmingsplan dateert van 26 oktober 2010, waarna het de procedure in is gegaan (aanbieden aan B&W) vraag aan gemeente, welke stappen zijn op welk tijdstip genomen. De 'Partiële herziening Buitengebied 1998 landgoed De Vijverhoeve' van de gemeente Woensdrecht heeft met ingang van 2 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De verordening ruimte waar de inspreker naar verwijst is de versie van 2 november (vastgesteld door PS op 17 december 2010).

De definitieve tekstversie van de verordening is op 1 februari 2011 beschikbaar gesteld. De verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. Dit betekent dat het bestemmingsplan nog niet kon en hoefde te voldoen aan de verordening ruimte.

Als vanzelfsprekend zal het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het meest recente beleid (waaronder de definitieve versie van de verordening ruimte) worden gebracht.

Aanpassing bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal in overeenstemming worden gebracht met het meest recente beleid, waaronder de definitieve versie van de verordening ruimte indien die voor die termijn beschikbaar is.

3.2.4 Reclamant 4

Inspraakreactie 4 januari 2011

Reactie 1

Ik heb grote bedenkingen tegen deze voornemens. Het gebied waar de drie landhuizen zijn geprojecteerd is juist de overgangszone van het bosgebied van de Pilberg naar het open landschap richting de Belgische grens. Het gebied is de reliëfrijke overgangszone van de hooggelegen Brabantse Wal naar het lager gelegen stille en open landbouwgebied. Vanuit de Vijverstraat heb je een fantastische zichtlijn langs het hoger gelegen bosgebied richting de Hollandscheweg. Deze openheid met de verre gezichten is nu juist de kwaliteit van het gebied. Door ter plekke bebouwing op te richten gaat de kwaliteit van het landschap verloren. Het wordt niet beter maar slechter.

Beantwoording

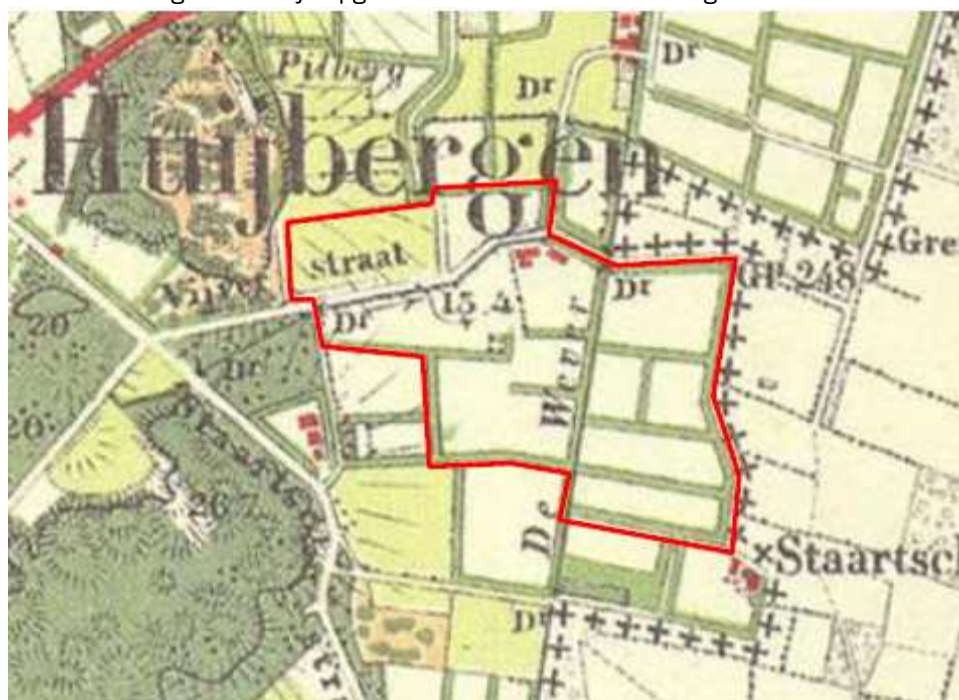
Bij de opzet van het landgoed is gekozen voor twee bebouwingsclusters, die gelegen zijn aan de Vijverstraat. Dit is weergegeven in het schetsontwerp.

Het eerste clusters 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 dat sprake is van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

Het tweede cluster is direct tegen de bosrand gepositioneerd en bevat drie uitgeefbare kavels. De bebouwing wordt opgericht op korte afstand vanaf de bosrand. Dit betekent dat tussen de Bosrand en de nieuwe bebouwing het zicht op de Hollandseweg niet wordt belemmerd. Wel zal ter hoogte van de nieuwe woonbebouwing het zicht op de Hollandseweg wordt onderbroken.

Dit open zicht naar de Hollandseweg is echter een weergave van de huidige situatie in deze tijdsperiode. Het is niet zo dat deze openheid hier altijd is geweest. Rond 1900 was er sprake van een kleinschalig cultuurlandschap met door houtwallen omzoomde gras- en bouwlanden. Dit is ook te zien op de afbeelding op blz 6 van het inrichtingsplan (bijlage bij de toelichting). Daarnaast is ook op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen zichtlijn opgenomen naar de Hollandseweg.



Legenda

	Bos		Grasland
	Heide		Bouwland
	Houtwallen		

Landschap Vijverhoeve rond 1900

Daarnaast is wordt in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie (2006) gesproken over een 'bijzonder contrast met open vlakte van Schoelieberg-Overberg'. Het plangebied en met name het nieuwe wooncluster is echter gelegen op de Pilberg en niet de Schoelieberg en Overberg. De verwijzing naar het open contrast dat de inspreker maakt is dus niet op het plangebied van toepassing.

In het plangebied zijn nog diverse groene relicten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20^e eeuw (zie 1.4 natuur en landschap).

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 geen sprake van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

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.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 2

De overgangszone is ook vanuit natuur van groot belang. Het weiland en ander agrarische gebied grenzend aan het bos zijn het uitloop- en foerageergebied van reeën. Elke avond en ochtend lopen hier reeën te grazen. Veel vogels zijn juist ook afhankelijk van het overgangsgebied van bos en weiland/agrarisch gebied, omdat zij beide biotopen nodig hebben om te kunnen overleven. Het is dan ook niet voor niets dat het gebied valt onder de Ecologische Hoofdstructuur en grenst aan het Natura 2000-gebied van de Brabantse Wal.

Beantwoording

Het bosgebied ten westen van het nieuwe erf is aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur. Aangenomen wordt dat er, conform de reactie van de inspreker, in het gebied reeën voorkomen. Deze reeën kunnen fourageren in het plangebied. Een klein deel van het plangebied wordt omgevormd ten behoeve van de nieuwe woonbebouwing. Echter het overgrote deel van het plangebied krijgt een natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels). Door deze nieuwe inrichting van het plangebied vindt juist een verbetering plaats van het fourageergebied van de ree ten opzichte van de huidige situatie (gras- en akkerland).

Uit de reactie van de inspreker is niet op te maken welke vogelsoorten worden bedoeld. Ook daarvoor geldt dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) en de tuinen van de nieuwe woningen een verbetering plaats van de nest- en schuilgelegenheden en fourageergebied van de vogels ten opzichte van de huidige situatie (gras- en akkerland).

In de uitgevoerde quickscan flora en fauna wordt geconcludeerd dat er geen aantasting van het Natura2000-gebied plaatsvindt.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 3

Het lijkt erop dat onder de noemer van 'Landgoederen' in dit zeer waardevolle gebied projectontwikkeling gaat plaats vinden. Dat lijkt me geen goede zaak, omdat hiermee een zeer waardevol landschappelijk en natuurlijk gebied verloren dreigt te gaan. De boerderij de Vijverhoeve functioneert weliswaar niet meer als zodanig, dat betekent niet dat een agrarisch gebied met grote natuur- en landschapswaarden zomaar moet wijzigen in woonbestemmingen, dit onder de naam van landgoed. Het gebied kan nog prima als zodanig functioneren voor de landbouw, bijvoorbeeld door het te verhuren / verpachten aan aangrenzende boeren.

Beantwoording

De opmerking van de inspreker ten aanzien van het spekken van de portemonnee van de ontwikkelaar wordt ter kennisgeving aangenomen.

Uit de reactie blijkt niet wat de motivering van de inspreker is om het gebied aan te merken als zeer waardevol landschappelijk en natuurlijk gebied. Het is dan ook lastig om daar een reactie op te geven. Wel kan worden aangegeven dat voor het initiatief een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin 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.

Het verpachten/verhuren van de gronden ten behoeve van agrarisch gebruik is geen wens van de eigenaar van de gronden (de initiatiefnemer), mede omdat deze gronden met de nieuwe invulling noodzakelijk zijn voor de duurzame instandhouding van het landgoed.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 4

Mijn visie wordt ondersteund door de van toepassing zijn de beleidsnota's:

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant

Het gebied is aangeduid als 'groenblauwe structuur – groenblauwe mantel'. Deze groenblauwe zone duidt vanuit meerdere opzichten op de grote waarden van het gebied.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn volgens de nota slechts 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. In tegenstelling tot hetgeen het bestemmingsplan hierover schrijft, is daar hier absoluut geen sprake van.

Gebiedsplan Brabantse Delta (2005)

Het gebied is aangeduid als 'grondgebonden landbouw – besloten landschappen'. Tevens zijn aanduidingen opgenomen voor 'Natuur (EHS)', 'Te versterken (behouden) natuurwaarden' en 'Ecologische verbindingszone'. Het gebied ligt anders dan wordt beweerd in de Toelichting – niet aan de rand maar binnen de EHS. Het plan versterkt de natuurwaarden niet en is in strijd met het EHS-beleid.

Waterwingebied

De noodzakelijke watertoets ontbreekt.

Landgoederenbeleid van de provincie Noord-Brabant

Met kunst- en vliegwerk wordt getracht dit plan in overeenstemming te brengen met het provinciale Landgoederenbeleid.

- Het gebied is geen 15 ha., kunstmatig wordt geprobeerd het gebied groter te maken door er ander gebied bij te betrekken.
- Er wordt helemaal geen 7,5 ha. nieuwe natuur gemaakt. Een parkeerterrein heeft de benaming fruitboomgaard, zo wordt er meer creatief gegoocheld met cijfers en functies.
- Er komen in plaats van drie vier wooneenheden, de bestaande moet worden meegeteld.
- Er is geen sprake van versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden.
- Overtollige, reeds aanwezige, (bedrijfs)gebouwen moeten worden geamoveerd. In plaats hiervan wordt er ruimten bijgebouwd bij de Vijverhoeve.

De conclusie moet luiden dat dit plan niet in overeenstemming is met het provinciale beleid tot het creëren van nieuwe landgoederen.

Beantwoording

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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. 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. De groenblauwe zone van de Structuurvisie ruimtelijke Ordening is gebaseerd op de indeling uit de oude structuurvisie van de provincie. Het plangebied was in de oude structuurvisie aangeduid als AHS-landschap.

De nadere subaanduiding die over het plangebied lag was RLNE-landschapsdeel. Onder een “RNLE-landschapsdeel” vallen volgens de oude structuurvisie landbouwgronden die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar tot een regionale natuur- en landschapseenheid worden gerekend vanwege hun ligging ten opzichte van belangrijke bos- en natuurgebieden, en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden binnen een RNLE. In het RNLE-landschapsdeel gaat het erom dat de ontwikkeling van natuur en landschap in de regionale eenheid als geheel wordt ondersteund. Deze RNLE-gebieden zijn binnen de Groenblauwemantel opgenomen. In het plangebied zijn op basis van die Groenblauwemantel en de onderliggende onderbouwing daarvoor (RNLE-landschapsdeel) geen grote landschaps- en natuurwaarden aanwezig.

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin 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 Groenblauwe mantel. Zowel de provincie Noord-Brabant als het waterschap heeft geen bezwaren tegen de oprichting van een nieuw landgoed in de Groenblauwe Mantel.

Gebiedsplan Brabantse Delta

Het bosgebied grenzend aan de westkant van het plangebied maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur, net als de Weversbeek. Dit zal in de toelichting worden aangepast.

Het beleid van de gemeente, dat onder andere is verwoordt in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, is erop gebaseerd om de 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 verbindingszone is begrensd, conform het ‘Inrichtingsvisie EVZ Woensdrecht’ (DLG, 2009). In deze visie is de Weversbeek aangewezen als EVZ. Met de inrichting van het landgoed wordt daar vorm aan gegeven. De inrichtingsvisie is akkoord bevonden door de provincie en opgenomen in het tevens door de provincie ‘goedgekeurde’ bestemmingsplan buitengebied.

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstellingen voor de EHS. Uit de reactie van de inspreker is niet op te maken waarom het plan in strijd zou zijn met het EHS-beleid.

Waterwingebied

In paragraaf 4.2 is de noodzakelijke waterparagraaf reeds opgenomen. 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.

Landgoederenbeleid van de provincie Noord-Brabant

- De gronden voor het nieuwe landgoed hebben een oppervlakte van ruim 16 hectare. Hiermee is het gebied dus groter dan 15 hectare.
- 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. de fruitboomgaard staat op zichzelf en is geen parkeerplaats. De parkeerplaats wordt ten oosten van de boomgaard gerealiseerd en is niet bij de oppervlakten nieuwe natuur meegenomen.
- De bestaande woning blijft gehandhaafd. Op basis van het landgoederenbeleid mogen 3 nieuwe wooneenheden worden opgericht.
- De voorwaarde waar de inspreker naar refereert is de volgende: *De bebouwing (de woonfunctie, eventueel met kantoor of atelierruimte en/of daarmee te combineren bedrijfsmatig aan het buitengebied gebonden functies) past in de ruimtelijke structuur ter plaatse, met behoud en zo mogelijk versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden.*
- Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld. In deze plannen is onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied. Ook voor wat betreft de versterking van de cultuurhistorische waarden is daarin aangegeven waar dat op het landgoed gaat plaatsvinden. Daarbij is aangegeven dat de nieuwe bebouwing past binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Dit zal in de toelichting nog nader worden toegelicht. Hiermee wordt invulling gegeven aan deze voorwaarde van de provinciale landgoederenregeling.
- Deze voorwaarde houdt in dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Met de nieuwe invulling van het erf en de gewenste functies is er geen sprake van overtollige bebouwing.

Aanpassing bestemmingsplan

In de toelichting van het plan wordt de passage met betrekking tot de EHS aangescherpt.

In de toelichting wordt aangegeven dat de watertoets is doorlopen en dat het waterschap goedkeuring heeft gegeven aan het plan.

De toelichting van het plan wordt aangepast met betrekking tot de nieuwe verordening ruimte.

Reactie 5

Strijdigheid met de Nota 'Regels Verordening ruimte Noord-Brabant 2 november 2010

• Het bestemmingsplan is strijdig met Paragraaf 4, in het bijzonder artikel 4.2 en 4.3. Artikel 4.2 luidt als volgt: Een bestemmingsplan dat is gelegen in de EHS strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden van het gebied. Voor artikel 4.3 geldt dat voor het zoekgebied voor ecologische verbindingzones.

• Strijdigheid met Paragraaf 6, m.n. artikelen 6.1, 6.3 en 6.5 die gaan over de bescherming en ontwikkeling van de Groenblauwe mantel. Ik verwijs naar hetgeen hierover al in de reactie is aangegeven.

• Strijdigheid met artikel 7.2 en 7.3. : De locatie ligt in de cultuurhistorische zichtlijn, zoals op de Provinciale cultuurhistorische Waardekaart (oud) is aangeduid en ligt pal tegen een aardkundig waardevol, tevens cultuurhistorisch waardevol gebied, nl. de Brabantse Wal. (Verordening Ruimte fase 2).

• Artikel 11.5 dat over landgoederen gaat. Lid 2 bepaalt dat er sprake moet zijn van een duurzame verrijking van de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Daar is hier geen sprake van. Artikel 11.3 gaat over nadere regels ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Beantwoording

Het bestemmingsplan dateert van 26 oktober 2010, waarna het de procedure in is gegaan (aanbieden aan B&W) vraag aan gemeente, welke stappen zijn op welk tijdstip genomen. De 'Partiële herziening Buitengebied 1998 landgoed De Vijverhoeve' van de gemeente Woensdrecht heeft met ingang van 2 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De verordening ruimte waar de inspreker naar verwijst is de versie van 2 november (vastgesteld door PS op 17 december 2010). De definitieve tekstversie van de verordening is op 1 februari 2011 beschikbaar gesteld. De verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. Dit betekent dat het bestemmingsplan nog niet kon en hoefde te voldoen aan de verordening ruimte.

Als vanzelfsprekend zal het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het meest recente beleid (waaronder de definitieve versie van de verordening ruimte) worden gebracht.

Aanpassing bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal in overeenstemming worden gebracht met het meest recente beleid, waaronder de definitieve versie van de verordening ruimte indien die voor die termijn beschikbaar is.

Reactie 6

Strijdigheid met de Natuurbeschermingswet.

Het gebied grenst aan het Natura2000-gebied van de Brabantse Wal. Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden die een zeer strenge gebiedsbescherming kennen. Voor uitvoering van projecten die een verslechterend of significant verstorend effect hebben is een NB-wetvergunning vereist. Wanneer op voorhand significante negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten moet een zogenaamde 'passende beoordeling' worden uitgevoerd. Uitdrukkelijk is aangegeven dat ook activiteiten buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied die van invloed zijn op de waarden binnen het gebied dienen te worden getoetst. In dit geval heeft de bebouwing aan de rand directe invloed op de flora en fauna. Er moet in ieder geval een 'passende beoordeling' plaats vinden.

Beantwoording

In 2007 is voor het initiatief een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierin 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. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar de quickscan flora en fauna (bijlage 3 bij de partiële herziening). Het uitvoeren van een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 7

Verder verwijs ik naar de reacties van Namiro van 4 januari 2011, en de heer K. Gort van 2 januari 2011 welke ik volledig ondersteun.

Beantwoording

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 8

Uit de BP VO Part.herz.buitengebied 1998 Landgoed de Vijverhoeve plankaart zoals beschikbaar op de website van de gemeente Woensdrecht is volstrekt niet duidelijk waar de in BP VO Part.herz.buitengebied 1998 Landgoed de Vijverhoeve toelichting genoemde 10tallen parkeerplaatsen zijn voorzien, wellicht dan met uitzondering van pagina 34.

Beantwoording

Informatie over de parkeerplaats en/of de ligging daarvan is terug te vinden op de bladzijden 5, 18, 20 en 34 van de toelichting. Tevens is op de verbeelding een aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen met bijbehorende regeling in de regels.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 9

Daarnaast moet mij van het hart dat het totale gebrek aan overleg over deze plannen met de naaste en aangrenzende burens, waartoe ik ook behoor, door mij als uitermate storend wordt ervaren.

Beantwoording

De communicatie voor het bestemmingsplan voor het landgoed heeft plaatsgevonden via de gebruikelijke publieksrechtelijke weg.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer regelmatig perspubliciteit gekregen over het landgoed en is een nieuwsbrief verspreid onder de inwoners van Huijbergen. Tevens is in overleg met de wethouder afgesproken dat er op korte termijn een overleg met omwonenden en de initiatiefnemer zal plaatsvinden.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3.2.5 Reclamant 5**Inspiraakreactie 8 januari 2011****Reactie 1**

Artikel in de Woensdrechtse Bode d.d.29 december 2010

In het artikel "Burgers meer betrekken bij Wal" wordt Uw wethouder Martin Groffen geciteerd verwijzende naar het Integraal Dorpsontwikkelingsplan waarin wordt vermeld dat Huijbergenaren bijzonder trots zijn op de groene omgevingen van hun dorp. Door de plannen voor de bouw van de landhuizen wordt een van de mooiere stukjes om zeep geholpen. De bedenker van dit plan zal dan ook niet het predikaat Huijbergenaar verdienen.

Beantwoording

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 2

Alternatieve locaties voor de landhuizen

Er zijn uiteraard wel betere locaties te bedenken voor de landhuizen zoals:

1. Voor de kassen en tegenover de verbouwde boerderij. Hierdoor komen de kassen en bijbehorende bouwsels uit het zicht van de boerderij. Hiertegen hebben de bewoners in 2006 nog een bezwaarschrift ingediend.
2. Op het weiland tegenover de geplande locatie aan de oneven zijde van de Vijverstraat

Beantwoording

Uitgangspunt bij de locatiekeuze voor de nieuwe woningen is geweest dat er geen hinder voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven ontstaat. Daarnaast moesten op basis van een provinciaal advies (d.d. 31-10-2007) de woningen zo dicht mogelijk in de richting van de kern van Huijbergen gerealiseerd worden en landschappelijk ingepast. Daarom was het niet mogelijk om de woningen te clusteren tegen het bestaande erf aan. Tussen de nieuwe woonbebouwing en de bestaande boerderij zit een afstand van ruim 160 meter.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 3

Watervoorziening

Dat de bluswatervoorziening zeer onvoldoende is ons maar al te goed bekend. Immers op de avond voordat wij ons vestigden op ons huidige adres brandde de nu zogenaamde Vlaamse schuur door broei af. De Vijverstraat stond van voor

tot achter vol met blusvoertuigen uit de wijde omgeving (ook zelfs uit Essen) die niet voor of achteruit konden. Tankauto spuiten konden er niet bij en de waterwinning van open water was zeer problematisch.

Beantwoording

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.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 4

Toenemende drukte in de Vijverstraat kan als straks ook de zogenaamde Vlaamse schuur tot conferentie ruimte zal zijn verbouwd, de landhuizen zijn opgericht en het toerisme blijft leiden tot zeer ongewenste situaties. Passeren van voertuigen kan nu alleen door het benutten van de berm. Ook de grote vrachtauto's ten behoeve van het bedrijf op nr. 21 en overige heden ten dage gebruikelijk enorme landbouwvoertuigen (mestinjectie) overbelasten het huidige wegdek. Een situatie als bij bovengenoemde brand is zeer ongewenst.

Beantwoording

Om te bepalen of er sprake is van mobiliteit-, geluid- of lichthinder van de nieuwe economische activiteit is in de toelichting (hoofdstuk 4.1) een paragraaf opgenomen 'hinderlijke bedrijvigheid'. Op basis van de resultaten in deze paragraaf wordt daarin geconcludeerd dat knelpunten niet te verwachten zijn. In het plan wordt aangegeven dat het initiatief niet zal 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 berm eventueel zouden worden kapotgereden.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 5

Wij hebben de indruk gekregen dat er intussen nog rekening wordt gehouden met meerdere dan 3 bouwwerken aan de oneven zijde van de Vijverstraat. Er zijn tussen het nummer 7 en de niet zo lang geleden gebouwde bedrijfswoning op nummer 21, meer dan drie nummers (6) vacant. Hieromtrent ontvingen wij gaarne nader uitsluitel.

Beantwoording

De huisnummering is opgesteld in het kader van de BAG-objecten die een nummer moeten krijgen. Dit is niet specifiek gekoppeld aan woningen of planologische ruimte voor nieuwe woningen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 6

De huidige vigerende voorschriften in verband met het verwijderen van asbestafval bestonden er nog niet ten tijde van voornoemde brand. Het komt ons voor dat het nuttig zou moeten zijn om een gedegen onderzoek te laten plaatsvinden indien bepaalde onderdelen van het terrein een andere bestemming zouden krijgen als parkeerterrein. (asbest en eventueel andere verontreinigingen)

Beantwoording

Voor de bouwvergunning die te zijner tijd moet worden aangevraagd zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 7

Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat de bouw van de landhuizen voornamelijk dient om gelden vrij te maken voor de verbouwing tot conferentieoord van de genoemde Vlaamse schuur en dat de verdere ontwikkeling van het eventuele echte "landgoed" voor de eigenaar van veel minder belang is. Het lijkt ons noodzakelijk dat hiervoor als de plannen doorgaan, keiharde zakelijke afspraken worden gemaakt.

Beantwoording

Het plan voor het landgoed kent reeds een lange voorbereidingstijd en daarmee een investeringstijd van ruim 8 jaar. De opbrengsten van de woningen dienen ter compensatie van de kosten die hiervoor gemaakt zijn alsmede de waardedaling van de gronden vanwege de functieverandering van agrarisch naar natuur. De nevenactiviteiten dienen als economische kostendrager voor aanleg, beheer en onderhoud van het landgoed. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Kopie inspraakreactie reclamant 1

Reactie 1

Ik heb grote bedenkingen tegen deze voornemens. Het gebied waar de drie landhuizen zijn geprojecteerd is juist de overgangszone van het bosgebied van de Pilberg naar het open landschap richting de Belgische grens. Het gebied is de reliëfrijke overgangszone van de hooggelegen Brabantse Wal naar het lager gelegen stille en open landbouwgebied. Vanuit de Vijverstraat heb je een fantastische zichtlijn langs het hoger gelegen bosgebied richting de Hollandscheweg. Deze openheid met de verre gezichten is nu juist de kwaliteit van het gebied. Door ter plekke bebouwing op te richten gaat de kwaliteit van het landschap verloren. Het wordt niet beter maar slechter.

Beantwoording

Bij de opzet van het landgoed is gekozen voor twee bebouwingsclusters, die gelegen zijn aan de Vijverstraat. Dit is weergegeven in het schetsontwerp.

Het eerste cluster is het bestaande erf aan de Vijverstraat 6. Op dit erf wordt bestaande bebouwing gesloopt en herbouwt. In de nieuwe situatie is 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 dat sprake is van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

Het tweede cluster is direct tegen de bosrand gepositioneerd en bevat drie uitgeefbare kavels. De bebouwing wordt opgericht op korte afstand vanaf de bosrand. Dit betekent dat tussen de Bosrand en de nieuwe bebouwing het zicht op de Hollandseweg niet wordt belemmerd. Wel zal ter hoogte van de nieuwe woonbebouwing het zicht op de Hollandseweg wordt onderbroken.

Dit open zicht naar de Hollandseweg is echter een weergave van de huidige situatie in deze tijdsperiode. Het is niet zo dat deze openheid hier altijd is geweest. Rond 1900 was er sprake van een kleinschalig cultuurlandschap met door houtwallen omzoomde gras- en bouwlanden. Dit is ook te zien op de afbeelding op blz 6 van het inrichtingsplan (bijlage bij de toelichting). Daarnaast is ook op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen zichtlijn opgenomen naar de Hollandseweg.



Legenda



Bos



Grasland



Heide



Bouwland



Houtwallen

Landschap Vijverhoeve rond 1900

Daarnaast is wordt in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie (2006) gesproken over een 'bijzonder contrast met open vlakte van Schoelieberg-Overberg'. Het plangebied en met name het nieuwe wooncluster is echter gelegen op de Pilberg en niet de Schoelieberg en Overberg. De verwijzing naar het open contrast dat de inspreker maakt is dus niet op het plangebied van toepassing.

In het plangebied zijn nog diverse groene relictten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20^e eeuw (zie 1.4 natuur en landschap).

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 geen sprake van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

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.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 2

De overgangszone is ook vanuit natuur van groot belang. Het weiland en ander agrarische gebied grenzend aan het bos zijn het uitloop- en foerageergebied van reeën. Elke avond en ochtend lopen hier reeën te grazen. Veel vogels zijn juist ook afhankelijk van het overgangsgebied van bos en weiland/agrarisch gebied, omdat zij beide biotopen nodig hebben om te kunnen overleven. Het is dan ook niet voor niets dat het gebied valt onder de Ecologische Hoofdstructuur en grenst aan het Natura 2000-gebied van de Brabantse Wal.

Beantwoording

Het bosgebied ten westen van het nieuwe erf is aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur. Aangenomen wordt dat er, conform de reactie van de inspreker, in het gebied reeën voorkomen. Deze reeën kunnen fourageren in het plangebied. Een klein deel van het plangebied wordt omgevormd ten behoeve van de nieuwe woonbebouwing. Echter het overgrote deel van het plangebied krijgt een natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels). Door deze nieuwe inrichting van het plangebied vindt juist een verbetering plaats van het foerageergebied van de ree ten opzichte van de huidige situatie (gras- en akkerland).

Uit de reactie van de inspreker is niet op te maken welke vogelsoorten worden bedoeld. Ook daarvoor geldt dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) en de tuinen van de nieuwe woningen een verbetering plaats van de nest- en schuilgelegenheden en foerageergebied van de vogels ten opzichte van de huidige situatie (gras- en akkerland).

In de uitgevoerde quickscan flora en fauna wordt geconcludeerd dat er geen aantasting van het Natura2000-gebied plaatsvindt.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 3

Het lijkt erop dat onder de noemer van 'Landgoederen' in dit zeer waardevolle gebied projectontwikkeling gaat plaats vinden, niet om het gebied te verbeteren, maar om de portemonnee van de ontwikkelaar te spekken. Dat lijkt me geen goede zaak, omdat hiermee een zeer waardevol landschappelijk en natuurlijk gebied verloren dreigt te gaan. De boerderij de Vijverhoeve functioneert weliswaar niet meer als zodanig, dat betekent niet dat een agrarisch gebied met grote natuur- en landschapswaarden zomaar moet wijzigen in woonbestemmingen, dit onder de naam van landgoed. Het gebied kan nog prima als zodanig functioneren voor de landbouw, bijvoorbeeld door het te verhuren / verpachten aan aangrenzende boeren.

Beantwoording

De opmerking van de inspreker ten aanzien van het spekken van de portemonnee van de ontwikkelaar wordt ter kennisgeving aangenomen.

Uit de reactie blijkt niet wat de motivering van de inspreker is om het gebied aan te merken als zeer waardevol landschappelijk en natuurlijk gebied. Het is dan ook lastig om daar een reactie op te geven. Wel kan worden aangegeven dat voor het initiatief een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin 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.

Het verpachten/verhuren van de gronden ten behoeve van agrarisch gebruik is geen wens van de eigenaar van de gronden (de initiatiefnemer), mede omdat deze gronden met de nieuwe invulling noodzakelijk zijn voor de duurzame instandhouding van het landgoed.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 4

Mijn visie wordt ondersteund door de van toepassing zijn de beleidsnota's:

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant

Het gebied is aangeduid als 'groenblauwe structuur – groenblauwe mantel'. Deze groenblauwe zone duidt vanuit meerdere opzichten op de grote waarden van het gebied.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn volgens de nota slechts 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. In tegenstelling tot hetgeen het bestemmingsplan hierover schrijft, is daar hier absoluut geen sprake van.

Gebiedsplan Brabantse Delta (2005)

Het gebied is aangeduid als 'grondgebonden landbouw – besloten landschappen'. Tevens zijn aanduidingen opgenomen voor 'Natuur (EHS)', 'Te versterken (behouden) natuurwaarden' en 'Ecologische verbindingszone'. Het gebied ligt - anders dan wordt beweerd in de Toelichting - niet aan de rand maar binnen de EHS.

Het plan versterkt de natuurwaarden niet en is in strijd met het EHS-beleid.

Waterwingebied

De noodzakelijke watertoets ontbreekt.

Landgoederenbeleid van de provincie Noord-Brabant

Met kunst- en vliegwerk wordt getracht dit plan in overeenstemming te brengen met het provinciale Landgoederenbeleid.

- Het gebied is geen 15 ha., kunstmatig wordt geprobeerd het gebied groter te maken door er ander gebied bij te betrekken.
- Er wordt helemaal geen 7,5 ha. nieuwe natuur gemaakt. Een parkeerterrein heeft de benaming fruitboomgaard, zo wordt er meer creatief gegoocheld met cijfers en functies.
- Er komen in plaats van drie vier wooneenheden, de bestaande moet worden meegeteld.
- Er is geen sprake van versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden.
- Overtollige, reeds aanwezige, (bedrijfs)gebouwen moeten worden geamoveerd. In plaats hiervan wordt er ruimten bijgebouwd bij de Vijverhoeve.

De conclusie moet luiden dat dit plan niet in overeenstemming is met het provinciale beleid tot het creëren van nieuwe landgoederen.

Beantwoording

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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. 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. De groenblauwe zone van de Structuurvisie ruimtelijke Ordening is gebaseerd op de indeling uit de oude structuurvisie van de provincie. Het plangebied was in de oude structuurvisie aangeduid als AHS-landschap. De nadere subaanduiding die over het plangebied lag was RLNE-landschapsdeel. Onder een "RNLE-landschapsdeel" vallen volgens de oude structuurvisie landbouwgronden die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar tot een regionale natuur- en landschapseenheid worden

gerekend vanwege hun ligging ten opzichte van belangrijke bos- en natuurgebieden, en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden binnen een RNLE. In het RNLE-landschapsdeel gaat het erom dat de ontwikkeling van natuur en landschap in de regionale eenheid als geheel wordt ondersteund. Deze RNLE-gebieden zijn binnen de Groenblauwemantel opgenomen. In het plangebied zijn op basis van die Groenblauwemantel en de onderliggende onderbouwing daarvoor (RNLE-landschapsdeel) geen grote landschaps- en natuurwaarden aanwezig.

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin 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 Groenblauwe mantel. Zowel de provincie Noord-Brabant als het waterschap heeft geen bezwaren tegen de oprichting van een nieuw landgoed in de Groenblauwe Mantel.

Gebiedsplan Brabantse Delta

Het bosgebied grenzend aan de westkant van het plangebied maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur, net als de Weversbeek. Dit zal in de toelichting worden aangepast.

Het beleid van de gemeente, dat onder andere is verwoordt in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, is erop gebaseerd om de 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 verbindingzones te worden ingericht. Gebieden die bedoeld zijn voor de ontwikkeling van natuur of ecologische verbindingzone hebben in de huidige situatie nog geen actuele natuurwaarden. De ecologische verbindingzone 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 en opgenomen in het tevens door de provincie 'goedgekeurde' bestemmingsplan buitengebied.

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstellingen voor de EHS. Uit de reactie van de inspreker is niet op te maken waarom het plan in strijd zou zijn met het EHS-beleid.

Waterwingebied

In paragraaf 4.2 is de noodzakelijke waterparagraaf reeds opgenomen. 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.

Landgoederenbeleid van de provincie Noord-Brabant

- De gronden voor het nieuwe landgoed hebben een oppervlakte van ruim 16 hectare. Hiermee is het gebied dus groter dan 15 hectare.
- 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. de fruitboomgaard staat op zichzelf en is geen parkeerplaats. De parkeerplaats wordt ten oosten van de boomgaard gerealiseerd en is niet bij de oppervlakten nieuwe natuur meegenomen.
- De bestaande woning blijft gehandhaafd. Op basis van het landgoederenbeleid mogen 3 nieuwe wooneenheden worden opgericht.
- De voorwaarde waar de inspreker naar refereert is de volgende: *De bebouwing (de woonfunctie, eventueel met kantoor of atelierruimte en/of daarmee te combineren bedrijfsmatig aan het buitengebied gebonden functies) past in de ruimtelijke structuur ter plaatse, met behoud en zo mogelijk versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden.*
- Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld. In deze plannen is onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied. Ook voor wat betreft de versterking van de cultuurhistorische waarden is daarin aangegeven waar dat op het landgoed gaat plaatsvinden. Daarbij is aangegeven dat de nieuwe bebouwing past binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Dit zal in de toelichting nog nader worden toegelicht. Hiermee wordt invulling gegeven aan deze voorwaarde van de provinciale landgoederenregeling.
- Deze voorwaarde houdt in dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Met de nieuwe invulling van het erf en de gewenste functies is er geen sprake van overtollige bebouwing.

Aanpassing bestemmingsplan

In de toelichting van het plan wordt de passage met betrekking tot de EHS/EVZ aangescherpt.

In de toelichting wordt aangegeven dat de watertoets is doorlopen en dat het waterschap goedkeuring heeft gegeven aan het plan.

De toelichting van het plan wordt aangepast met betrekking tot de nieuwe verordening ruimte.

3.2.6 Reclamant 6

Inspraakreactie 12 januari 2011

Reactie 1

Ik heb grote bedenkingen tegen deze voornemens. Het gebied waar de drie landhuizen zijn geprojecteerd is juist de overgangszone van het bosgebied van de Pilberg naar het open landschap richting de Belgische grens. Het gebied is de

reliefrijke overgangszone van de hooggelegen Brabantse Wal naar het lager gelegen stille en open landbouwgebied. Vanuit de Vijverstraat heb je een fantastische zichtlijn langs het hoger gelegen bosgebied richting de Hollandseweg. Deze openheid met de verre gezichten is nu juist de kwaliteit van het gebied. Door ter plekke bebouwing op te richten gaat de kwaliteit van het landschap verloren. Op het perceel waar de landhuizen zijn gepland, komt veel kwelwater vanuit de Brabantse Wal! Dit waar juist heel veel aandacht aan wordt geschonken in de Groen Blauwe Mantel en de Brabantse Wal.

Beantwoording

Bij de opzet van het landgoed is gekozen voor twee bebouwingsclusters, die gelegen zijn aan de Vijverstraat. Dit is weergegeven in het schetsontwerp.

Het eerste clusters 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 dat sprake is van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

Het tweede cluster is direct tegen de bosrand gepositioneerd en bevat drie uitgeefbare kavels. De bebouwing wordt opgericht op korte afstand vanaf de bosrand. Dit betekent dat tussen de Bosrand en de nieuwe bebouwing het zicht op de Hollandseweg niet wordt belemmerd. Wel zal ter hoogte van de nieuwe woonbebouwing het zicht op de Hollandseweg wordt onderbroken.

Dit open zicht naar de Hollandseweg is echter een weergave van de huidige situatie in deze tijdsperiode. Het is niet zo dat deze openheid hier altijd is geweest. Rond 1900 was er sprake van een kleinschalig cultuurlandschap met door houtwallen omzoomde gras- en bouwlanden. Dit is ook te zien op de afbeelding op blz 6 van het inrichtingsplan (bijlage bij de toelichting). Daarnaast is ook op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen zichtlijn opgenomen naar de Hollandseweg.



Legenda

	Bos		Grasland
	Heide		Bouwland
	Houtwallen		

Landschap Vijverhoeve rond 1900

Daarnaast is wordt in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie (2006) gesproken over een 'bijzonder contrast met open vlakte van Schoelieberg-Overberg'. Het plangebied en met name het nieuwe wooncluster is echter gelegen op de Pilberg en niet de Schoelieberg en Overberg. De verwijzing naar het open contrast dat de inspreker maakt is dus niet op het plangebied van toepassing.

In het plangebied zijn nog diverse groene relictten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20^e eeuw (zie 1.4 natuur en landschap).

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 geen sprake van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

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.

De grondwatersituatie ter plaatse van de nieuwe woningen wordt niet aangetast. 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.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 2

In de laatste structuurvisie van de provincie is ook een strook langs de rand van het bos aangeduid als zoekgebied Ecologische Verbindingszone.

Beantwoording

Het bosgebied grenzend aan de westkant van het plangebied maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur, net als de Weversbeek. Dit zal in de toelichting worden aangepast. Aan de westkant van het plangebied is in de verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant een aanduiding 'zoekgebied voor ecologische verbindingsszone' opgenomen. In het gebiedsplan Brabantse Delta van de provincie Noord-Brabant liep de EVZ nog over de Weversbeek. Het is de gemeente niet duidelijk waarom de ligging van het zoekgebied EVZ is verplaatst naar de westzijde van het plangebied.

Het beleid van de gemeente, dat onder andere is verwoordt in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, is erop gebaseerd om de 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 verbindingsszones te worden ingericht. Gebieden die bedoeld zijn voor de ontwikkeling van natuur of ecologische verbindingsszone hebben in de huidige situatie nog geen actuele natuurwaarden. De ecologische verbindingsszone is begrensd, conform het 'Inrichtingsvisie EVZ Woensdrecht' (DLG, 2009). In deze visie is de Weversbeek aangewezen als EVZ. Met de inrichting van het landgoed wordt daar vorm aan gegeven. De inrichtingsvisie is akkoord bevonden door de provincie en opgenomen in het tevens door de provincie 'goedgekeurde' bestemmingsplan buitengebied.

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstellingen voor de EHS. Uit de reactie van de inspreker is niet op te maken waarom het plan in strijd zou zijn met het EHS-beleid.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 3

Het bos de Pilberg is door de provincie aangeduid op de Cultuurhistorische waardekaart, als "cultuurhistorisch vlak", genaamd: "Bergen van Huijbergen". Als beschrijving staat hierbij: "bijzonder is het contrast met het open landbouwgebied van Schoelieberg-Overberg."

Beantwoording

De reactie van de inspreker klopt. Het bosgebied ten westen van het nieuwe cluster valt onder de categorie 'historische geografie (vlak). In de gedetailleerde informatie (karakteristiek van dat gebied) wordt het volgende vermeld: *Door middel van de aanplant van naaldhout (omstreeks 1900) gefixeerde stuifzandduinen met plaatselijk nog relictten van stuifzandpannen en heide, halfcirkelvormig gesitueerd direct ten oosten van de kom van Huijbergen. In het noordelijke, geheel onbebouwde deel enkele oude zandpaden. Waardevolle relictten van hakhout: veel eikenhakhout. Bijzonder contrast met open vlakke van Schoelieberg-Overberg.*

Het plangebied en met name het nieuwe wooncluster is echter gelegen op de Pilberg en niet de Schoelieberg en Overberg. De verwijzing naar het open contrast dat de inspreker maakt is dus niet op het plangebied van toepassing.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 4

Ook zitten we in Huijbergen niet te wachten op zeer dure landhuizen, maar woningen die betaalbaar zijn voor de jongeren uit Huijbergen. Om die redenen wil de politiek ook de geplande notariswoningen niet in Huijbergen. Dure woningen trekken alleen mensen van buiten.

Beantwoording

Het initiatief voor het nieuwe landgoed vormt geen specifiek onderdeel van het woonprogramma van de gemeente Woensdrecht. De gemeente heeft geen relatie met dit initiatief in relatie tot het woningbouwcontingent. De woningen op het nieuwe landgoed zijn niet gericht op betaalbare woningen voor jongeren. Dat is een compleet andere markt.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 5

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant

Het gebied is aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Deze groenblauwe zone duidt vanuit meerdere opzichten op de grote waarden van het gebied.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn volgens de nota slechts 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. In tegenstelling tot hetgeen het bestemmingsplan hierover schrijft, is daar hier absoluut geen sprake van.

Beantwoording

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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.

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. De groenblauwe zone van de Structuurvisie ruimtelijke Ordening is gebaseerd op de indeling uit de oude structuurvisie van de provincie. Het plangebied was in de oude structuurvisie aangeduid als AHS-landschap. De nadere subaanduiding die over het plangebied lag was RNLE-landschapsdeel. Onder een "RNLE-landschapsdeel" vallen volgens de oude structuurvisie landbouwgronden die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar tot een regionale natuur- en landschapseenheid worden gerekend vanwege hun ligging ten opzichte van belangrijke bos- en natuurgebieden, en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden binnen een RNLE. In het RNLE-landschapsdeel gaat het erom dat de ontwikkeling van natuur en landschap in de regionale eenheid als geheel wordt ondersteund. Deze RNLE-gebieden zijn binnen de Groenblauwemantel opgenomen. In het plangebied zijn op basis van die Groenblauwemantel en de onderliggende onderbouwing daarvoor (RNLE-landschapsdeel) geen grote landschaps- en natuurwaarden aanwezig.

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin 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 Groenblauwe mantel. Zowel de provincie Noord-Brabant als het waterschap heeft geen bezwaren tegen de oprichting van een nieuw landgoed in de Groenblauwe Mantel.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 6

Gebiedsplan Brabantse Delta (2005)

Het gebied is aangeduid als 'grondgebonden landbouw - besloten landschappen'.

De gebiedscommissie van Brabantse Delta heeft 'landgoed de vijverhoeve' niet op hun lijst "Aandachtsprojecten Brabantse Wal" staan, dus zien zij het niet als belangrijk. (het plan staat ook niet aangeduid op de ambitiekaart van het natuurbeheerplan van de provincie.)

Beantwoording

Dat het initiatief niet op 'de lijst' van de gebiedscommissie en aangeduid op de ambitiekaart van het natuurbeheerplan (dat is een ander type kaart en niet gelinked aan ontwikkelingen zoals een landgoed) staat, betekent niet dat het initiatief daarmee geen doorgang zou kunnen vinden.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 7

Locatie geen voorkeur.

Het geplande landgoed is gelegen in Agrarisch gebied. Het ligt niet direct in de buurt van stedelijke woonomgeving.

Uitgaande van de locatietoets die de provincie hanteert, dient een landgoed bij voorkeur gelegen te zijn in de zone tussen de bebouwde kom en de EHS vanwege toegankelijkheid. Daarvan is hier geen sprake.

Beantwoording

De opmerking van de inspreker klopt. Dat staat inderdaad aangegeven bij de locatie-toets. Er staat in die voorwaarde ook 'bij voorkeur'. In dit geval is het, gezien de grondpositie van de initiatiefnemer, niet mogelijk de woningen tussen de bebouwde kom van Huijbergen en de EHS te situeren. Daarnaast heeft de initiatiefnemer getracht de woningen tegen de kom van Huijbergen aan te realiseren. Het is echter niet gelukt de betreffende gewenste gronden te kunnen aankopen. De provincie haar reactie op het plan geen opmerkingen geplaatst ten aanzien van de locatie van de nieuwe woningen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 8

In de huidige setting op provinciaal niveau met het stilleggen van de aankoop voor de EHS-gronden, is realisatie van de EHS op basis van particulier initiatief zoals landgoederen, juist noodzakelijk. Dat pleit voor realisering van landgoederen binnen de EHS.

De houding van de provincie is daarin aan het wijzigen.

Beantwoording

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 9

Het gebiedsplan Brabantse Delta kent voor de betreffende gronden de functie grondgebonden landbouw besloten landschappen toe.

Ten aanzien van landgoederen stelt het gebiedsplan Brabantse Delta expliciet:

"Wij betrachten terughoudendheid ten aanzien van landgoederen in primaire agrarische gebieden. Er kan echter sprake zijn van een meerwaarde voor andere functies zoals bijvoorbeeld natuur, landschap en waterberging. De landbouwkundige functie van een primair landbouwgebied mag door landgoedontwikkeling in elk geval niet in onevenredige mate worden geschaad."

Overigens wordt in het gebiedsplan deze locatie niet expliciet benoemd als mogelijke locatie voor een landgoed.

Dit plan lijkt mij geen goede zaak, omdat hiermee een zeer waardevol landschappelijk en natuurlijk gebied verloren dreigt te gaan. De boerderij de Vijverhoeve functioneert weliswaar niet meer als zodanig, dat betekent echter niet dat een agrarisch gebied met grote natuur- en landschapswaarden zomaar gewijzigd moet worden in woonbestemmingen, dit onder de naam van landgoed. Het gebied kan nog prima als zodanig functioneren voor de landbouw.

Ik vind dat de landbouw in dit gebied moet primeren.

Beantwoording

In het gebiedsplan wordt niet specifiek onderbouwd of op kaartbeeld weergegeven wat de primaire landbouwgebieden zijn. Het is daarmee niet duidelijk of het plangebied valt onder de noemer 'primair landbouwgebied'. De zin uit het gebiedsplan die volgt op de door de inspreker benoemde zin is "Wij geven wel aan dat landgoederen mogelijk zijn aan de rand van de EHS of in de GHS-landbouw, mits de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten hierdoor niet worden aangetast, maar waar mogelijk worden versterkt." Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijker inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstellingen voor de EHS.

Het verpachten/verhuren van de gronden ten behoeve van agrarisch gebruik is geen wens van de eigenaar van de gronden (de initiatiefnemer), mede omdat deze gronden met de nieuwe invulling noodzakelijk zijn voor de duurzame instandhouding van het landgoed.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 10

Rood voor Groen

Er wordt in deze notitie gesproken over het respecteren voor diverse waarde en belangen, die in het gebied aanwezig zijn. In dit plan is hier onvoldoende rekening mee gehouden vanwege de 3 enorme landhuizen tegen de rand van de Pilberg, Bergen van Huijbergen, en de grootschalige bedrijvigheid

op Vijverstraat 6.

Ook wordt gesproken over de ideale ligging van een nieuw landgoed en wel tussen stedelijke bebouwing en bestaande natuur.

Dit is in dit plan ook niet het geval.

Bovengenoemde zaken vallen onder zogenaamde positieve effecten, maar vallen voor dit plan negatief uit.

Een belangrijk negatief effect voor de beoordeling van een aanvraag voor rood voor groen is: toename van verkeersintensiteit. In dit plan wordt gerekend met 177 autobewegingen per dag!!! Ook intensivering van ontwatering zal moeten

plaats vinden op de plaats waar de 3 landhuizen moeten komen, omdat dit een zeer nat perceel is. (zeer veel knelwater uit de Brabantse Wal)

Een eis voor de regeling is dat het openbaar gesteld moet worden voor recreatie, om zodoende naastliggende bestaande natuur/bos te ontlasten. Dit houdt dus in dat ook georganiseerde wandel- en mountainbikeroutes en ruiters door het landgoed mogen om het bos te ontlasten.

In het plan staat niets vermeld wie, wanneer en hoe mag optreden tegen recreanten, bij eventueel overlast. Hoe wordt de openbaarheid van het landgoed voor recreanten voor de lange termijn gegarandeerd?

Beantwoording

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied.

Daarnaast is er sprake van een nevenactiviteit (kleinschalige workshopruimte en conferentieruimte) en niet van grootschalige bedrijvigheid.

Er staat bij de betreffende voorwaarde voor de locatiekeuze ook 'bij voorkeur'. In dit geval is het, gezien de grondpositie van de initiatiefnemer, niet mogelijk de woningen tussen de bebouwde kom van Huijbergen en de EHS te situeren.

Om te bepalen of er sprake is van mobiliteit-, geluid- of lichthinder van de nieuwe economische activiteit is in de toelichting (hoofdstuk 4.1) een paragraaf opgenomen 'hinderlijke bedrijvigheid'. Op basis van de resultaten in deze paragraaf wordt daarin geconcludeerd dat knelpunten niet te verwachten zijn. Het aantal verkeersbewegingen zal beperkt blijven, aangezien maximaal 12 x per jaar een congres wordt georganiseerd. Uit de reactie van de inspreker is niet op te maken hoe aan de genoemde 177 verkeersbewegingen wordt gekomen.

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.

Van een aanpassing van de grondwaterstand is geen sprake. 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.

In de landgoedregeling Rood voor groen is niet expliciet opgenomen dat 90% opgesteld dient te worden. Aangegeven wordt dat de Natuurschoonwet een openstelling kent van 90% (*Er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren*). In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer staat in artikel 3.9 dat de gronden binnen het exploitatiegebied (het plangebied) beheerd moeten worden volgens de beheerovereenkomst. In die beheerovereenkomst is in artikel 1, sub 3a 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 in artikel 1 sub 3b 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. Dit wordt in de toelichting van het plan opgenomen. In de regels wordt specifiek opgenomen dat ook wandelpaden in het plangebied zijn toegestaan. Het wandelpad zal op de verbeelding worden aangeduid. Het optreden bij overlast door recreanten zal, zoals gebruikelijk, gebeuren door de politie.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 11

Landbouwstructuur

Door de ontwikkeling van dit forse landgoed verdwijnt ca 16 ha steeds schaarser wordende landbouwgrond in onze gemeente. Afgelopen jaren is binnen onze gemeente veel landbouwgrond onttrokken en omgezet in natuur, recreatie, wegenaanleg, bedrijventerrein en woongebieden. Dit plan voor een landgoed is geen sterke economische drager, die als dusdanig, een dergelijke onttrekking van landbouwgrond rechtvaardigt.

Door het verdwijnen van de betreffende percelen als landbouwgrond, wordt een verdere verbetering van de verkaveling (landbouwstructuur) in de directe omgeving beperkt, dat geldt eveneens voor de noodzakelijke bedrijfsaanpassing ingevolge het mest en mineralenbeleid. Dus het landgoed zal geen positief effect hebben op de bedrijfsontwikkeling nu en in de toekomst. Dit ook mede in relatie tot de natuurontwikkeling van de EHS.

Het landgoed legt als het ware een barrière in de noord-zuid structuur van de landbouwbedrijven, mede ook door de ligging vlakbij de grens met België.

Kortom er is hier sprake van een verdringingseffect ten aanzien van landbouwgronden.

Dit is te meer aan de orde als dit initiatief als een precedent gezien kan worden dat navolging kan krijgen.

Beantwoording

Het klopt dat in de afgelopen jaren landbouwgronden worden onttrokken aan de landbouwkundige functie en worden omgezet in bijvoorbeeld natuurgebied, woningbouw of bedrijventerreinen. Dit is echter niet alleen in de gemeente Woensdrecht het geval maar een landelijke trend.

De betreffende gronden in het plangebied zijn echter in eigendom van de initiatiefnemer. Het is dus aan hem om te bepalen of hij de gronden wilt inzetten voor een verbetering van de verkaveling (als dat al noodzakelijk zou zijn; dat blijkt niet uit de reactie van de inspreker). Uit de reactie van de inspreker blijkt niet wat het probleem van een barrièrewerking in de noord-zuid structuur van de landbouwbedrijven en wat daarmee het verdringingseffect zou zijn.

De landgoederenregeling van de provincie Noord-Brabant loopt als vele jaren. Er is dan ook geen sprake van precedentwerking.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 12

Nadeel naar de omgeving

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

-Wildschade: mogelijke toename vanwege een vergrote wildstand in het landgoed.
Dit is met name actueel gezien de voorkomende sectoren vollegrondstuinbouw en

boomteelt. Het is algemeen bekend dat de telers slechts in beperkte situaties een beroep kunnen doen op schadevergoeding vanuit het Faunafonds.

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

De realisatie van het landgoed leidt er toe dat een veel ruimer gebied een voor de landbouw meer beperkende functie (nevengeschikte functie) kan krijgen.

Beantwoording

Het is niet aannemelijk dat door de realisatie van het landgoed een grote toename van de wildstand zal plaatsvinden. Dit mede gezien de ligging tegen een groot bosgebied aan. Mocht er wildschade ontstaan dan is door het Ministerie van LNV voor nader te bepalen wildschaden een mogelijkheid geschapen om schade te claimen bij het Faunafonds. Om voor een tegemoetkoming in de schade in aanmerking te kunnen komen, dient een verzoekschrift tegemoetkoming in Faunaschade te worden ingevuld en opgestuurd naar het Faunafonds.

Het karakter van het plangebied zal door de nieuwe inrichting veranderen. Er vindt echter geen verandering van het karakter van de omgeving plaats. De omliggende landbouwgronden behouden hun huidige functie en worden niet beperkt in die functie.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 13

Invloed van woonbebouwing / conferentieoord

Er komen 3 nieuwe woningen alsmede conferentieruimte in de omgeving van veehouderijbedrijven. Deze nabijheid van woningen en natuur heeft in de toekomst een beperkende invloed op de milieucirkels (geur, geluid) van de agrarische bedrijven. In feite ontstaat door het vervallen van de agrarische bestemming, waaronder agrarische bedrijfswoning op Vijverstraat 6, er een nieuwe "gevoelig object". De milieu-afweging lijkt voor nu correct toegepast, maar leidt in de toekomst bij aanpassing van die agrarische bedrijven tot minder ontwikkelingsmogelijkheden, dan wel geen groeimogelijkheden in de veehouderij! Daarom wil ik absoluut niet dat de bestemming agrarisch verandert in natuur! Behalve de normen en afstanden tot de agrarische bedrijven, speelt de perceptie van toekomstige bewoners van die nieuwe woningen hierin ook een rol.

De geplande economische activiteit van conferenties en workshops is een nieuwe functie in het gebied. De schaal waarop deze functie is ingepland zal ook zeker negatieve effecten hebben op de beoogde natuur en landschapsfuncties die binnen het gebied gepland zijn en op bestaande woon- en werkfuncties van de omringende percelen. Er wordt in dit plan gesproken over 68 personen/ parkeerplaatsen auto's. Per persoon wordt voorzien op 2,6 aan-/afvoerbewegingen van een auto, dus een totaal van 177 autobewegingen per etmaal! Ook de nieuw te bouwen Vlaamse Schuur met een oppervlak van ca 200 m2 laat veel ruimte aan economische activiteiten. Aan beperking van overlast van deze activiteiten besteedt het plan geen aandacht.

In het plan wordt gesproken over landgoed met nevenactiviteiten.

177 Autobewegingen per dag noem ik geen nevenactiviteit meer, in een landbouwgebied, groenblauwe mantel!

Beantwoording

In de paragraaf 'hinderlijke bedrijvigheid' is aangegeven of de ontwikkeling van het landgoed leidt tot een beperking of hinder van de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving. Op basis van de verantwoording die daarin is opgenomen blijkt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor (de ontwikkeling van) de omliggende bedrijven.

Daarbij is de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Vijverstraat 6 het dichtstbijzijnde gevoelige object voor de omliggende agrarische bedrijven. In de huidige planologische situatie (bedrijfswoning) en bij de toetsing aan de milieuhindercirkels van omliggende bedrijven wordt deze woning dus al gezien als gevoelig object en is derhalve maatvoerend voor de hindercirkels van de omliggende bedrijven. Door de realisatie van het landgoed is dat in de nieuwe planologische en milieusituatie nog steeds het geval. De omliggende bedrijven worden daar niet méér door beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden dan in de huidige situatie, ook niet bij eventuele uitbreidingswensen.

Om te bepalen of er sprake is van mobiliteit-, geluid- of lichthinder van de nieuwe economische activiteit is in de toelichting (hoofdstuk 4.1) een paragraaf opgenomen 'hinderlijke bedrijvigheid'. Op basis van de resultaten in deze paragraaf wordt daarin geconcludeerd dat knelpunten niet te verwachten zijn. In het plan wordt aangegeven dat het initiatief niet zal 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. Dit in tegenstelling tot de bewering van de inspreker dat er sprake is van 177 verkeersbewegingen per etmaal.

Tevens zal de Vijverstraat worden voorzien van passeerstroken om de doorgang van het verkeer te garanderen en te voorkomen dat de berm eventueel zouden worden kapotgereden.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 14

Precedent

Het opstellen van dit plan en daarmee goedkeuren van landgoedontwikkeling in het agrarisch gebied, heeft een voorbeeldfunctie. Door het toepassen van het gelijkheidsbeginsel, zullen na dit precedent ook volgende verzoeken tegevoerd moeten worden, in het primair agrarisch gebied. De gevolgen voor de agrarische bedrijfsstructuur zullen dan alleen maar toenemen.

Beantwoording

De landgoederenregeling van de provincie Noord-Brabant loopt al vele jaren. Er is dan ook geen sprake van precedentwerking.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 15

Inrichting

Er wordt in het plan met verschillende kaarten van inrichting gewerkt. De inrichtingskaarten van C.Braat en van Croonen Adviseurs komen niet overeen. Met name de percelen ten noorden van de Vijverhoeve en het bouwblok van de Vijverhoeve zelf. Ook kaart: "huidige situatie" pagina 95 klopt niet!

Ook wordt er niets beschreven over het gebruik/beheer van de percelen ten noorden van de Vijverstraat.

Verder moet duidelijk beschreven worden hoe de onkruiddruk wordt aangepakt en men voorkomt dat zaad overvraait naar naastgelegen gronden (ook wild en extra insectendruk door het landgoed)

In het verlengde zandpad van de Vijverstraat richting de grens paal staan aan beide kanten van het pad bomen ingetekend, terwijl dit eigendom is van de gemeente. Deze bomen mogen hier absoluut niet komen omdat dit aan de zuidkant van mijn perceel ligt en wat dus veel schaduw effect en blad zal geven op mijn land.

Beantwoording

De opmerking van de inspreker is terecht. De kaarten zullen op elkaar worden afgestemd.

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 schuuropstand 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 schuuropstand via het waterbassin tot en met de bedrijfswoning zal worden ingericht als natuurgebied.

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

De door de inspreker aan de zuidkant van zijn perceel ingetekende bomen zullen daar niet worden aangeplant. De tekeningen zullen daar op worden aangepast.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast. In de toelichting worden de kaarten aangepast en op elkaar afgestemd.

3.2.7 Reclamant 7

Inspraakreactie 12 januari 2011

Reactie 1

Algemeen

Client vreest dat de thans voorgestane planologische ontwikkeling hem op termijn het voeren van zijn bedrijf onmogelijk zal maken. Door voorgestane planontwikkeling zal er op zeer korte afstand van het bedrijf van client een omvangrijk conferentie- en vergadercentrum met aansluitend natuurontwikkeling ontstaan met alle negatieve gevolgen van dien voor zijn bedrijf. Client zal door deze nieuwvestiging beperkt worden in zijn bedrijvigheid. Daarbij geldt dat zijn bedrijf de oudste rechten heeft. Client stelt zich primair op het standpunt dat het plan geen doorgang mag hebben. Subsidair stelt hij dat het plan in zijn huidige vorm en met de huidige bestemmingen geen doorgang kan hebben. Hierbij benadrukt client dat wordt gesuggereerd dat natuur de hoofdbestemming zal worden, en dat het conferentie- en workshopgedeelte nevenactiviteiten betreffen. Client bestrijdt dit en het plan voorziet in onvoldoende handhaafbare regels om te spreken van kleinschalige nevenactiviteiten. Tevens vreest client voor een beperking in zijn bedrijfsvoering door de oprichting van drie woningen vlak bij zijn bedrijf.

Beantwoording

Om te bepalen of er sprake is van mobiliteit-, geluid- of lichthinder van de nieuwe economische activiteit is in de toelichting (hoofdstuk 4.1) een paragraaf opgenomen 'hinderlijke bedrijvigheid'. Op basis van de resultaten in deze paragraaf wordt daarin geconcludeerd dat knelpunten niet te verwachten zijn. In het plan wordt aangegeven dat het initiatief niet zal 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. Dit in tegenstelling tot de bewering van de inspreker dat er sprake is van 177 verkeersbewegingen per etmaal. Tevens zal de Vijverstraat worden voorzien van passeerstroken om de doorgang van het verkeer te garanderen en te voorkomen dat de berm eventueel zouden worden kapotgereden.

In het bestemmingsplan wordt niet gesuggereerd dat natuur de hoofdbestemming wordt. Het plangebied wordt conform de nieuwe functies bestemd. Het toekennen van de natuurbestemming heeft niks met een hoofd- of nevenbestemming te maken. In de Wro wordt dat onderscheid niet gemaakt en ook niet in het voorliggende plan. Er wordt daarnaast niet gesuggereerd dat de workshop en conferentieruimte een nevenactiviteit betreffen, dit zijn ook daadwerkelijk nevenactiviteiten.

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Vijverstraat 6 is het dichtstbijzijnde gevoelige object voor de omliggende agrarische bedrijven. In de huidige planologische situatie (bedrijfswoning) en bij de toetsing aan de milieuhindercirkels van omliggende bedrijven wordt deze woning dus al gezien als gevoelig object en is derhalve maatvoerend voor de hindercirkels van de omliggende bedrijven.

Door de realisatie van het landgoed is dat in de nieuwe planologische en milieusituatie nog steeds het geval. De omliggende bedrijven worden daar niet méér door beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden dan in de huidige situatie, ook niet bij eventuele uitbreidingswensen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 2

Inhoud plan

Daar waar het gebied nu nog primair agrarisch gebied is, zal dat door deze bestemmingsplanwijziging verworden tot een congres- en vergadercentrum met recreatie-/natuurgebied van aanzienlijke omvang, inclusief drie woningen in de vorm van landhuizen. In het buitengebied wordt verdere versterking en intensivering door het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant als ongewenst beschouwd. In het onderhavige plan zit – onder het mom van natuurontwikkeling – een enorme uitbreiding van functies en daarbij behorend: versterking en – niet in de laatste plaats – van verkeersbewegingen. Cliënt zou liever zien – en dit is in eerdere instanties ook toegezegd – dat er sprake zou zijn van een soort bufferzone aan de noordzijde van het plangebied in de vorm van zuiver agrarisch gebruik.

Beantwoording

De provincie Noord-Brabant heeft in 2006 zijn landgoederenbeleid vastgesteld. Deze vorm van ontwikkelingsplanologie heeft als doel een gewenste ontwikkeling tot stand te laten komen door het stringente buitengebiedbeleid met betrekking tot burgerwoningen te versoepelen. Via de rood-voor-groen gedachte, onder de noemer van 'nieuwe landgoederen', is het mogelijk om een aantal landhuizen te realiseren in het buitengebied, op voorwaarde dat een aanzienlijke oppervlakte aan nieuwe natuur (de gewenste ontwikkeling) wordt gerealiseerd.

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 schuurofstand 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 schuurofstand via het waterbassin tot en met de bedrijfswoning zal worden ingericht als natuurgebied.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 3

Natuur

Client is van mening dat de belangen aan de zijde van client van dien aard zijn dat het vestigen van de bestemming 'Natuur' op een dergelijke kleine afstand van het bedrijf van client niet terecht is. Client ziet niet in dat vlak naast een intensief agrarisch bedrijf een natuurgebied kan worden gevestigd. Het natuurgebied zal aan de percelen van client grenzen. Client wijst op zijn belangen, die kan zijn gelegen in bijvoorbeeld schaduwwerking als gevolg van de beplanting direct ten zuiden van zijn bedrijf. Als gevolg van deze schaduwwerking zal client een verminderde opbrengst hebben. Veel belangrijker nog, client vreest voor een

toenemende onkruid- en ziektedruk. Vanuit het te vestigen natuurgebied zal zich onkruid verspreiden met alle gevolgen voor de – gevoelige – teelt van client vanden.

Daarnaast vreest client voor een toenemende ziektedruk die zal ontstaan op de teelt van client. De teelt van client is bijzonder gevoelig. Client werkt met hoogwaardig vermeerderingsmateriaal dat ten opzichte van andere teelten gevoelig is voor ziekten. Client behoudt zich het recht voor om ten aanzien van de door hem te verwachten ziektedruk vanuit de landschapelementen nog een nadere onderbouwing te geven. Met name vreest client voor de toename aangezien in tegenstelling tot agrarisch gebruik, waarbij regelmatig en grondig onderhoud wordt gepleegd, in geval van een natuurgebied veel minder onderhoud zal worden gepleegd. Het gebied vlakbij zijn tuingebied zal in zekere zin verwilderen. Reeds op dit moment heeft client regelmatig te maken met overlast van het betreffende perceel in de vorm van onkruid. Het onderhoud ter plaatse laat nu al te wensen over en client zal hier in de toekomst alleen maar meer overlast van ondervinden. In dit kader hechte client dan ook een grote waarde aan op zijn minst een (agrarisch) overgangsgebied tussen zijn gevoelig tuinbouwbedrijf en het landgoed. Het natuurgebied speelt in de ontwikkeling van het landgoed een ondergeschikte rol en om deze reden, in combinatie met de ervaring van client in het verleden, vreest client dat de overlast ernstigere vormen zal aannemen.

In de door u uit te voeren belangenafweging ten aanzien van deze bestemming dient het belang van client te prevaleren. Het beheerplan voorziet en kan onvoldoende voorzien in het noodzakelijke onderhoud om de door client gevreesde overlast te voorkomen.

Beantwoording

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

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 4

Notitie Rood voor Groen

In de toelichting wordt met betrekking tot nieuwe landgoederen gerefereerd aan de Notitie 'Rood voor Groen; Nieuwe landgoederen in Brabant'. Hieruit volgt dat het kunnen ontwikkelen van landgoederen afhankelijk is gemaakt voor het voldoen aan een aantal toetsen. Uit de plantoelichting blijkt onvoldoende dat aan al de toetsen gevolg is gegeven. Uit de plantoelichting blijkt niet meer dan dat de opsteller van het voorontwerpbestemmingsplan de voorwaarden uit de Notitie 'Rood voor Groen' heeft genoemd, zonder daaraan een conclusie te verbinden. Zo neemt opsteller geen standpunt in ten aanzien van de op pagina 12 beschreven voorwaarde onder 9.

'Bestaande of voorziening agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving mag niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.'

Client is van mening dat de ontwikkeling van het plan wel degelijk een beperking oplevert van zijn bedrijvigheid. Client spreekt in dezen niet enkel voor zichzelf doch ook voor andere agrariërs in de omgeving. De beperking van de bedrijvigheid van client en van anderen is van een dergelijke omvang dat client deze niet behoeft te dulden. Dit betekent dat de planvorming dient te worden gestaakt. Client verzoekt uw College hiertoe ook te besluiten.

Ten aanzien van de duurzaamheidstoets die is uitgevoerd alsmede de daarmee samenhangende stellingen omtrent de financiële uitvoerbaarheid van het plan merkt client op dat uit beide toetsen en stellingen onvoldoende volgt dat het plan in financiële zin haalbaar is. Zo ontbreekt een begroting van de te verwachten verzoeken om planschade, mocht het plan onverhoopt doorgang vinden. Een dergelijke toets is essentieel om de financiële uitvoerbaarheid te kunnen toetsen. Zonder een deugdelijke financiële onderbouwing is het plan niet aanvaardbaar. Er wordt weliswaar verwezen naar een anterieure overeenkomst, deze is client echter niet bekend.

Client stelt zich op het standpunt dat zonder nadere en verduidelijkende onderbouwing ook op dit punt het plan niet verder in ontwikkeling kan worden genomen.

Client ziet niet in waarom 'agrarisch hergebruik van de woning niet tot de mogelijkheden behoort', zoals in de plantoelichting op pagina 14 wordt gesteld. Client ziet al helemaal niet in dat het niet kunnen hergebruiken van deze woning maakt dat de functie landgoed als goed alternatief kan gelden. Tussen hergebruik van een woning en het vestigen van een landgoed zit een wereld aan mogelijkheden. Hier wordt wederom gewezen op het feit dat het landgoed direct grenst aan de percelen van client.

Het plan is niet in overeenstemming met artikel 11.5 van de Verordening Ruimte. De toelichting noemt weliswaar dat de ontwikkeling een versterking vormt van onder andere de landschappelijke en ecologische waarden. Dit blijkt echter niet uit de toelichting. Per wooneenheid wordt niet 5 ha landgoed gerealiseerd, in totaal wordt bij de toelichting 11,3 ha grond omgevormd. Daarnaast is niet aangetoond dat de nevenactiviteiten een bijdrage leveren aan de versterking of het behoud van het landgoed. Het exploiteren van de gronden op de voorgestane wijze past niet in het provinciale beleid omtrent landgoederen.

Beantwoording

Om te kunnen bepalen of een nieuw landgoed realiseerbaar is, wordt een viertal toetsen uitgevoerd door de provincie. Deze toetsen hangen samen met de onderdelen die in de aanvraag betrokken moeten worden. Per toets is aangegeven welke onderdelen/facetten uit het plan beoordeeld worden.

Deze toetsen zijn in paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan niet 1 op 1 overgenomen en beantwoord. Echter, aan alle voorwaarden uit deze toetsen wordt voldaan. Deze zijn verweven in de gehele toelichting aangegeven en nader onderbouwd.

In de paragraaf 'hinderlijke bedrijvigheid' is aangegeven of de ontwikkeling van het landgoed leidt tot een beperking of hinder van de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving. Op basis van de verantwoording die daarin is opgenomen blijkt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor (de ontwikkeling van) de omliggende bedrijven. De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Vijverstraat 6 is het dichtstbijzijnde gevoelige object voor de omliggende agrarische bedrijven. In de huidige planologische situatie (bedrijfswoning) en bij de toetsing aan de milieuhindercirkels van omliggende bedrijven wordt deze woning dus al gezien als gevoelig object en is derhalve maatvoerend voor de hindercirkels van de omliggende bedrijven. Door de realisatie van het landgoed is dat in de nieuwe planologische en milieusituatie nog steeds het geval. De omliggende bedrijven worden daar niet méér door beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden dan in de huidige situatie, ook niet bij eventuele uitbreidingswensen.

De initiatiefnemer heeft met de gemeente een exploitatieopzet overlegd. Deze is echter niet openbaar. Door middel van deze exploitatieopzet heeft de initiatiefnemer bij de gemeente aangetoond dat het initiatief financieel onderbouwd is.

Het hergebruik van het perceel ten behoeve van agrarische doeleinden is mogelijk op het moment dat de eigenaar daartoe bereid is en er een potentiële koper is voor het agrarisch bouwvlak. Beide zijn in dit geval niet aan de orde. De uitdrukkelijke wens van de eigenaar is om op deze locatie een landgoed te realiseren. Hij is niet verplicht om een andere 'tussenvorm' of alternatief te realiseren, ook al grenst het plangebied aan agrarische gronden.

Het bestemmingsplan dateert van 26 oktober 2010, waarna het de procedure in is gegaan (aanbieden aan B&W) vraag aan gemeente, welke stappen zijn op welk tijdstip genomen. De 'Partiële herziening Buitengebied 1998 landgoed De Vijverhoeve' van de gemeente Woensdrecht heeft met ingang van 2 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De verordening ruimte waar de inspreker naar verwijst is de versie van 2 november (vastgesteld door PS op 17 december 2010). De definitieve tekstversie van de verordening is op 1 februari 2011 beschikbaar gesteld. De verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. Dit betekent dat het bestemmingsplan nog niet kon en hoefde te voldoen aan de verordening ruimte.

Als vanzelfsprekend zal het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het meest recente beleid (waaronder de definitieve versie van de verordening ruimte) worden gebracht.

Aanpassing bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal in overeenstemming worden gebracht met het meest recente beleid, waaronder de definitieve versie van de verordening ruimte indien die voor die termijn beschikbaar is.

Reactie 5

Gevolgen

Cliënt wil nog wijzen op de grote gevolgen die de ontwikkeling van de natuur zal hebben voor zijn bedrijfsvoering.

Dichtbij het bestemmingsplangebied zijn een tweetal Vogel- en habitagebieden gerealiseerd. Met de ontwikkeling van het onderhavige landgoed is het waarschijnlijk dat de soorten die in deze gebieden leven zich tevens zullen verspreiden naar het landgoed. Dit heeft tot gevolg dat er soorten en leefgebieden tot op zeer korte afstand van het bedrijf van cliënt zullen komen.

Cliënt gebruikt in zijn bedrijf bestrijdingsmiddelen. Het ontstaan van leefgebieden van diverse soorten en de aanwezigheid van deze soorten kan met zich brengen dat cliënt in zijn bedrijvigheid wordt beperkt, daar hij niet meer in staat zal zijn om de voor zijn bedrijf benodigde middelen te gebruiken. Cliënt wijst onder meer op artikel 8 Flora- en faunawet waaruit volgt dat beschermde flora niet mogen worden vernield. Het is de vraag in hoeverre het gebruik van bestrijdingsmiddelen als zodanig wordt getypeerd. Het bestaansrecht van het

bedrijf van cliënt staat daarmee op het spel. In het kader van de uit te voeren belangenafweging, dient – zoals de provincie in de nota reeds aangeeft – rekening te worden gehouden met de belangen van cliënt.

Cliënt vreest voorts voor de gevolgen die deze ontwikkeling kan hebben voor de mogelijkheid om zijn tuinbouwbedrijf als inrichting te handhaven op grond van het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer.

Beantwoording

Nabij het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Brabants Wal. Het bosgebied ten westen van het plangebied, maar ook ten westen van de gronden van de inspreker. Het is dan ook niet aannemelijk dat de betreffende soorten eventueel alleen via het landgoed op de gronden van de inspreker kunnen komen. Het is logischer dat deze soorten zich via hetzelfde biotoop als het Natura 2000-gebied (het bosgebied) mogelijk kunnen verplaatsen in de richting van de gronden van de inspreker, dan over de gronden van het landgoed (andere biotoop/habitat).

Het is uit de reactie van de inspreker niet op te maken over welke soorten hij het heeft. Daardoor is niet op te maken of deze soorten überhaupt in het landgoed voor zullen gaan komen (zie ook beantwoording hiervoor) en evenmin of het gebruik van bestrijdingsmiddelen leidt tot aantasting van de flora in het Natura 2000-gebied. Dit is mede afhankelijk van het beheersplan voor het Natura 2000-gebied Brabantse Wal. Hiervoor is echter nog geen definitief beheersplan gereed. De realisatie van het landgoed leidt niet tot een aanpassing van de begrenzing van het Natura 2000-gebied Brabantse Wal.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Reactie 6

Landschap

Cliënt wijst voorts op het belang van het gebied voor het landschap. Met name de drie woningen, maar ook het toenemende verkeer en bedrijvigheid zal het landschap geen goed doen. Cliënt geeft aan dat er met het onderhavige plan sprake zal zijn van projectontwikkeling. De natuur heeft daarbij een ondergeschikte rol, hoewel het plan anders doet vermoeden. De locatie ligt in de cultuurhistorische zichtlijn, zoals deze ook was aangeduid op de Provinciale Waardekaart. Hier komt bij dat het gebied gelegen is zeer dichtbij een Natura 2000 gebied. Op deze belangen wordt onvoldoende ingegaan in het ter inzage gelegde plan.

Beantwoording

Bij de opzet van het landgoed is gekozen voor twee bebouwingsclusters, die gelegen zijn aan de Vijverstraat. Dit is weergegeven in het schetsontwerp.

Het eerste clusters 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 dat sprake is van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

Het tweede cluster is direct tegen de bosrand gepositioneerd en bevat drie uitgeefbare kavels. De bebouwing wordt opgericht op korte afstand vanaf de bosrand. Dit betekent dat tussen de Bosrand en de nieuwe bebouwing het zicht op de Hollandseweg niet wordt belemmerd. Wel zal ter hoogte van de nieuwe woonbebouwing het zicht op de Hollandseweg wordt onderbroken.

Dit open zicht naar de Hollandseweg is echter een weergave van de huidige situatie in deze tijdsperiode. Het is niet zo dat deze openheid hier altijd is geweest. Rond 1900 was er sprake van een kleinschalig cultuurlandschap met door houtwallen omzoomde gras- en bouwlanden. Dit is ook te zien op de afbeelding op blz 6 van het inrichtingsplan (bijlage bij de toelichting). Daarnaast is ook op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen zichtlijn opgenomen naar de Hollandseweg.



Legenda

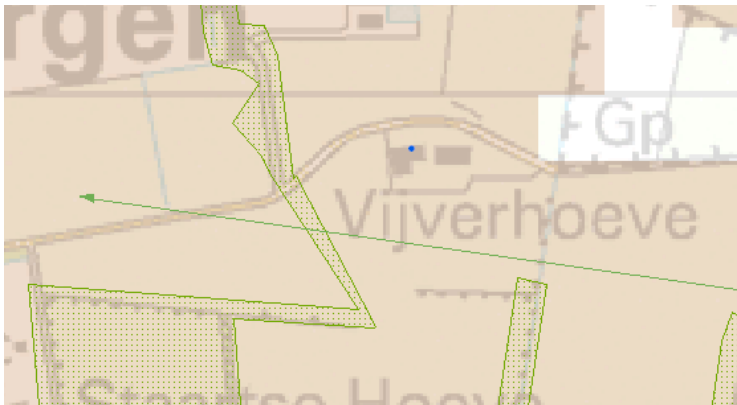
	Bos		Grasland
	Heide		Bouwland
	Houtwallen		

Landschap Vijverhoeve rond 1900

Daarnaast is wordt in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie (2006) gesproken over een 'bijzonder contrast met open vlakte van Schoelieberg-Overberg'. Het plangebied en met name het nieuwe wooncluster is echter gelegen op de Pilberg en niet de Schoelieberg en Overberg. De verwijzing naar het open contrast dat de inspreker maakt is dus niet op het plangebied van toepassing.

In het plangebied zijn nog diverse groene relictten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20^e eeuw (zie 1.4 natuur en landschap). 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 geen sprake van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

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.



Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Bijlage 6
Risicoanalyse planschade



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot de inrichting van
het Landgoed De Vijverhoeve aan de
Vijverstraat 6 te Huijbergen (gemeente
Woensdrecht).

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot de inrichting van
het Landgoed De Vijverhoeve aan de
Vijverstraat 6 te Huijbergen (gemeente
Woensdrecht).

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal naar verwachting geen schade optreden die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

Opdrachtnummer: 28.12510
Datum: januari 2009
Behandelend adviseur: dhr. drs. P.A.J.M. van Bragt

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	1
1.1	Opdracht	1
1.2	Gesprek.....	1
1.3	Conceptadvies.....	2
1.4	Ontvangen stukken	3
1.5	Het plangebied	3
1.6	De vigerende planologie.....	4
1.7	De ontwikkeling	5
2	ALGEMENE OVERWEGINGEN	7
2.1	Wet ruimtelijke ordening	7
2.2	Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (IWro).....	8
2.3	Relevante kaders	8
3	BEOORDELING	9
3.1	Selectie van relevante aspecten.....	9
3.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten	13
4	CONCEPTADVIES	15
5	CONCLUSIE.....	16

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Bij opdracht van 22 december 2008 heeft de heer drs. E.B.M. Schoenmakers, Vijverstraat 6 te Huijbergen, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd een geactualiseerde risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot de inrichting van het Landgoed De Vijverhoeve aan de Vijverstraat 6 te Huijbergen (gemeente Woensdrecht) en de daarbij behorende omzetting van landbouwgronden naar natuurgronden.

1.2 Gesprek

Op 22 december 2008 heeft deskundige, de heer drs. P.A.J.M. van Bragt, medewerker van SAOZ te Rotterdam, het dossier aan de hand van de beschikbare gegevens besproken met de heer Schoenmakers.

Gedurende de bespreking is voornamelijk aandacht geschonken aan de wijziging van de plannen die reeds in augustus 2006 door de SAOZ zijn beoordeeld (26.05760). De wijziging bestaat uit de realisatie van drie woonkavels van circa 5.000 m² per stuk, waarop per kavel één woning wordt opgericht met een inhoud van circa 1.500 m³ op een perceel grond gelegen in het noordwesten van het (in te richten) landgoed. Voorts is aandacht geschonken aan de per 1 juli 2008 gewijzigde wet- en regelgeving.

Reeds eerder, namelijk op 27 juni 2006 heeft ter zake een bespreking plaatsgevonden met de heer Schoenmakers en mevrouw D. Martens van de gemeente Woensdrecht. Men is van plan om het onderhavige project door middel van een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" te realiseren. De destijds besproken onderwerpen kunnen als volgt zakelijk worden samengevat.

De te ontwikkelen gronden zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Woensdrecht ten oosten van de kern "Huijbergen" en betreffen een voormalig agrarisch bedrijf bestaande uit een monumentale boerderij met enkele bijgebouwen en circa 16.20.44 hectare landbouwgronden. De gronden van het plangebied grenzen aan de westzijde aan de zogenaamde Brabantse Wal en op het bosgebied De Pilberg. Aan de noordzijde en zuidzijde grenst het plangebied aan diverse landbouwgronden, terwijl direct

ten oosten van het plangebied de landsgrens met België is gelegen. Het plangebied wordt in het oostelijk gedeelte ervan in noord-zuidelijke richting doorsneden door de Weverbeek, zijnde een voormalige historische turfvaart. De eigendom van de te ontwikkelen gronden is in handen van de heer en mevrouw Schoenmakers.

De ontwikkeling bestaat in essentie uit een revitalisering van het landgoed De Vijverhoeve en de daarbij behorende (gedeeltelijke) transformatie van landbouwgronden naar natuur- en bosgronden. In dit kader zal de monumentale boerderij worden aangewend ten behoeve van bewoning en congres- en vergadercentrum. Op de ten zuiden van de boerderij gelegen gronden zal, volgens het inrichtings- en beheersplan, een hoogstamboomgaard worden geplant. De zuidoostelijke gronden van het plangebied zullen worden heringericht als aaneengesloten bosgebied. De oostelijke gronden zullen deels worden aangewend ten behoeve van gedifferentieerde graslanden en nieuw bos c.q. houtsingels. De gronden ten noorden van de Vijverstraat handhaven het bestaande agrarisch gebruik. De resterende gronden zullen worden aangewend ten behoeve van gedifferentieerde graslanden. Over het gehele plangebied, uitgezonderd de gronden ten noorden van de Vijverstraat, zullen enkele poelen worden aangelegd.

Volgens opgave van de heer Schoenmakers is ten behoeve van onderhavige ontwikkeling uitvoerig overleg, waaronder een voorlichtingsbijeenkomst op 8 juni 2005, gevoerd met de omliggende agrariërs en grondeigenaren. De voorgenomen ontwikkeling is, naar aanleiding hiervan op onderdelen gewijzigd. Er zijn geen afspraken met derden gemaakt c.q. overeenkomsten gesloten inzake de compensatie van eventuele planschade. Wel zal er met de gemeente Woensdrecht een zogenaamde planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten.

1.3 Conceptadvies

Conform onze gebruikelijke werkwijze bij het uitbrengen van risicoanalyses hebben wij op 24 december 2008 aan opdrachtgever een conceptadvies gestuurd, zodat hij de in het conceptadvies verwerkte gegevens kon beoordelen. Bij e-mailbericht van 24 december 2008 heeft opdrachtgever met het advies ingestemd.

1.4 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken ontvangen:

- haalbaarheidsonderzoek revitalisering boerderijcomplex en landerijen "Vijverstraat 6", d.d. maart 2003;
- contourenschets "Vijverstraat 6 Huijbergen", gebruiksfuncties van de historische woonboerderij en landerijen, d.d. juni 2004;
- ontwerp inrichtings- en beheersplan "Landgoed De Vijverhoeve", d.d. januari 2006;
- plankaart, renvooi en voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" van de gemeente Woensdrecht;
- conceptbestemmingsplan "Buitengebied 1998, herziening Landgoed De Vijverhoeve, inclusief toelichting, plankaart en voorschriften;
- aangepast beeldkwaliteitsplan met bijbehorende tekeningen met betrekking tot de nieuwe situatie.

Uit bestudering van de voorliggende stukken bleek voorts dat de plankaart behorende bij het conceptbestemmingsplan "Buitengebied 1998, herziening Landgoed De Vijverhoeve" niet overeenkwam met de kaart behorende bij het inrichting- en beheersplan van het Landgoed. Op de plankaart van het conceptbestemmingsplan was de zuidoostelijke en oostelijke rand van het gebied aangeduid als "Agrarisch gebied", terwijl deze gronden in het inrichting- en beheersplan zijn aangeduid als nieuw c.q. bestaand bos en houtsingels. Na overleg met de heer Schoenmakers is ervoor gekozen bij deze risicoanalyse voor deze gronden ervan uit te gaan dat de gronden feitelijk worden bebost c.q. worden ingericht als houtsingels, en dat dit gebruik ook planologisch als zodanig zal worden geformaliseerd.

1.5 Het plangebied

Het plangebied en de directe omgeving zijn op 27 juni 2006 opgenomen. De locatie wordt begrensd door diverse landbouwgronden, gelegen aan de Vijverstraat, in het noorden, de landsgrens met België in het oosten, diverse landbouwgronden, een voormalige boerderij (thans woning en hobbymatige paardenfokkerij) in het zuiden en De Brabantse Wal en het bosgebied De Pilberg in het westen. Het plangebied wordt ontsloten via de Vijverstraat.

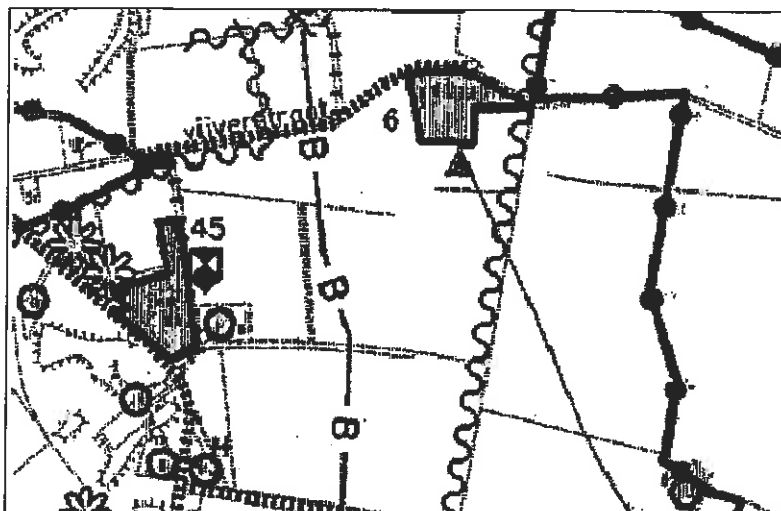
Op voornoemde datum bestond het plangebied uit een monumentale langgevelboerderij (reeds omgebouwd ten behoeve van burgerbewoning en vergader- en conferentieaccommodatie) met historisch herbouwd bakhuis en een schuur, alsmede uit een areaal landbouwgronden. De landbouwgronden zijn in eigendom van de heer en mevrouw Schoenmakers en worden, volgens opgave van de heer Schoenmakers, thans op basis van éénjarige contracten verpacht.

De aan het plangebied grenzende gronden kennen alle, in planologische zin, een agrarisch gebruik, voornamelijk ten behoeve van de maïsteelt, het verbouwen van aardbeien en asperges, alsmede ten behoeve van beweiding. Deze gronden behoren bij diverse agrarische bedrijven welke in de omgeving van het plangebied zijn gelegen, namelijk de objecten Hollandseweg 42 en 50, het object aan de Heidebaan 43 en de zogenaamde Staartse Hoeve. Aan het begin van de Vijverlaan, is, in een bebost gebied, een drietal burgerwoningen gelegen, namelijk met de nummers 4, 5 en 7.

1.6 De vigerende planologie

De vigerende planologie dient als basis voor onze risicoanalyse. Hierbij houden we, binnen door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders, rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden.

Dit betreft het bestemmingsplan Buitengebied 1998, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 17 december 1998 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 29 juni 1999.



De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen "Agrarisch gebied" en "Agrarische bedrijven".

De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat, voor wat betreft de gronden met de bestemming "Agrarische bedrijven", er derhalve uit dat deze gronden zijn bestemd ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij onder meer recreatief medegebruik ten behoeve van kleinschalig kamperen is toegestaan. In planologische zin is het voorts toegestaan deze gronden landschappelijk in te passen met groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie. Op deze gronden mogen bedrijfsgebouwen worden opgericht met een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Tevens mogen bedrijfswoningen worden opgericht met een maximale inhoud van 750 m³ en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,5 meter en 10 meter.

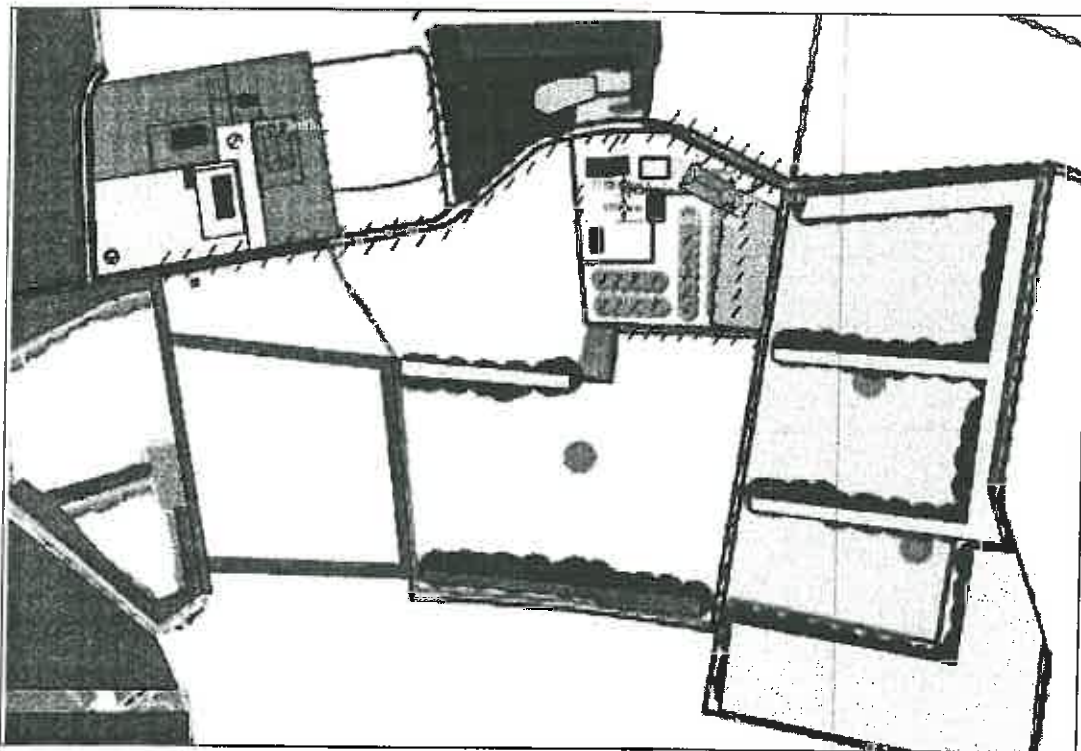
Voor wat betreft de gronden met de bestemming "Agrarisch gebied" bestaat de huidige planologische situatie eruit dat deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden in de vorm van agrarisch grondgebruik, behoud, herstel en/of ontwikkeling van een waterhuishoudkundig systeem en extensief dagrecreatief medegebruik. De gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en, met vrijstelling, schuilgelegenheden en veldschuren.

1.7 De ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat in essentie uit het grotendeels herinrichten van de onbebouwde agrarische gronden naar natuur- en bosgronden en het wijzigen van het gebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van een relatief kleinschalig vergader- en conferentiecentrum, met bewoning. Tevens worden op het landgoed drie bouwkeuzes gerealiseerd.

Op basis van de thans bekende planologische gegevens (het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 1998, herziening Landgoed De Vijverhoeve") kan worden geconstateerd dat de gronden met de bestemming "Agrarische bedrijven" de nieuwe bestemming "Landhuizen" zullen krijgen en de gronden met de bestemming "Agrarisch gebied" deels de bestemming "Natuurgebied" zullen krijgen. Ten aanzien hiervan hebben wij verder geconstateerd dat op de gronden ten noorden van de Vijverstraat de bestemming "Agrarisch ge-

bied" van kracht zal blijven, behoudens de meest westelijk gelegen gronden, waarop drie bouwkavels mogelijk gemaakt zullen worden. Voor wat betreft de strook grond, ten oosten van de Weverbeek, in essentie bestaande uit de grens van het plangebied aan de noordzijde, de oostzijde en de zuidzijde, met een breedte van 20 tot 50 meter, gaan wij, gelet op het bovenstaande, ervan uit dat deze zal worden bebost dan wel worden voorzien van diverse houtsingels, en dat zulks ook als zodanig planologisch zal worden vastgelegd.



2 ALGEMENE OVERWEGINGEN

2.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen) zijn de financiële aspecten opgenomen.

Afdeling 6.1 (Tegemoetkoming in schade) van dit hoofdstuk is gewijd aan planschade en omvat acht artikelen (6.1 tot en met 6.7). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade wordt vastgelegd:

“Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.”

In lid 2 a t/m g worden alle oorzaken genoemd voor een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in voormeld lid 1. Hieronder noemen wij de belangrijkste schadeoorzaken:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening;
- een planwijziging, -uitwerking of een ontheffing;
- een projectbesluit genomen door de gemeenteraad, provinciale staten of de minister;
- een tijdelijke ontheffing van een bestemmingsplan.

In de overige artikelen worden zaken geregeld als:

- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

2.2 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (IWro)

In deze wet zijn onder meer bepalingen opgenomen aangaande de status van vrijstellingen ex artikel 15, 17 en 19 WRO, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (de oude WRO) alsmede een overgangregeling met betrekking tot planschade. Voorts heeft deze regeling invloed op de wijze waarop het bestaande planologische regime in het kader van de planologische vergelijking ingevuld dient te worden. Artikel 9.1.18 heeft specifiek betrekking op aanvragen om een planschadevergoeding. Dit artikel luidt als volgt:

1. *Het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet blijft van toepassing ten aanzien van aanvragen om schadevergoeding ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet of die ingevolge artikel II, tweede en derde lid, van de wet van 8 juni 2005, Stb. 305, tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (verjaring van en heffing bij planschade vergoedingsaanspraken, alsmede planschadevergoedingsovereenkomsten), nog tot 1 september 2010 kunnen worden ingediend.*
2. *Artikel 6.2, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening geldt tot 1 september 2010 niet voor aanvragen ingevolge artikel 6.1 van die wet om tegemoetkoming in schade die vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet is ontstaan.*

2.3 Relevante kaders

Uit het vorenstaande vloeit voort dat wanneer de planschade ontstaat na 1 juli 2008 op alle daarop betrekking hebbende aanvragen de regeling zoals opgenomen in de Wro van toepassing is. Ter verduidelijking merken wij op dat de planschade ontstaat op het moment waarop de betreffende planologische maatregel in werking treedt.

In het onderhavige kader betekent dit dat wij – incidentele uitzonderingen met betrekking tot uitwerkingsplannen daargelaten – nu de benodigde planologische maatregel per definitie na 1 juli 2008 in werking treedt volledig met de regeling zoals opgenomen in hoofdstuk 6 van de Wro rekening houden:

- oude bestemmingsplannen dienen maximaal te worden ingevuld exclusief de binnenplanse vrijstellingsregels (tenzij deze zijn aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Wro;
- het maatschappelijk risico wordt verwerkt.

3 BEOORDELING

Wij beoordelen de planologische verandering in een aantal fasen:

- de selectie van de relevante aspecten;
- de kwalificatie van de geselecteerde aspecten;
- het afbakenen van de invloedssfeer van de ontwikkeling;
- de concrete planologische vergelijking per cluster.

3.1 Selectie van relevante aspecten

Uitzicht en karakter van de bestemming

In zijn algemeenheid hebben de aspecten uitzicht en het omgevingskarakter in hoofdzaak betrekking op de (bedrijfs)woningen in de nabije omgeving van de locatie. Hierbij is van belang dat zowel de vernieuwbouw van het landhuis en het bakhuis, de drie woonkavels op het noordwestelijke deel van het landgoed, als de bosbeplanting in vergelijking met akkerbouw en weiland, doch rekening houdende met de reeds bestaande bebouwingsmogelijkheden, kan zorgen voor een beperking van het (soms zelfs weidse) zicht. Daar komt bij dat bos ook een heel andere beleving van het gebied geeft. Bosbeplanting hoeft overigens niet noodzakelijkerwijs nadelig te zijn. Het zal veelal sterk afhangen van de ruimere omgeving (al dan niet bosrijk; waarop men voorheen vrij uitkeek) en de soort bebossing (eenzijdig productiebos of een gemêleerd multifunctioneel bos) of 'de willekeurige gegadigde derde' voor een onroerende zaak in de directe omgeving de komst c.q. aanwezigheid van dat bos positief of negatief zal waarderen.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het thans al mogelijk om op de gronden met de bestemming "Agrarisch gebied" opgaande beplanting/bomen te realiseren in de vorm van een fruitteeltbedrijf, al dan niet in combinatie met een erfafscheiding of windsingel daaromheen. Bosbouw is, gelet op de redactie van de bestemming en de begripsbepalingen niet mogelijk. Vanwege de voorgenomen ontwikkeling zal uitsluitend ten oosten van de Weverbeek bebossing worden aangelegd, en dan met name in de zuidoostelijke hoek van het plangebied.

Gelet op de reeds bestaande planologische mogelijkheden zijn wij van mening dat het uitzicht op en over het plangebied, en dan met name het oostelijke gedeelte ervan, reeds

in gelijke mate kan worden beperkt als de voorgenomen bosaanplant en de aanleg van houtsingels zal plaatsvinden.

Wat betreft de voorgenomen bebouwing van de drie bouwkavels merken wij op dat hierdoor in planologische zin sprake zal zijn van een forse toename van de bebouwingsmogelijkheden op deze gronden. Ten aanzien van de aard, omvang, massa en locatie van de bebouwingsmogelijkheden merken wij op dat deze vanwege de voorgenomen ontwikkeling uitsluitend op de locatie van de drie bouwkavels zullen wijzigen in die zin dat de bebouwingsmogelijkheden op deze gronden in planologische zin zullen toenemen. Hierdoor is er in beginsel sprake van een verslechtering van het uitzicht op en over de gronden van het plangebied. Gegeven evenwel de royale afstanden tussen het plangebied en de nabijgelegen (bedrijfs)woningen, de tussengelegen bos- en agrarische gronden zijn wij van mening dat geen van de in de omgeving van het plangebied gelegen (bedrijfs)woningen hierdoor in planologische zin wordt getroffen.

Op de gronden van de oorspronkelijke bebouwing is geen sprake van een toename van de bebouwingsmogelijkheden. Immers op basis van de bepalingen van het bestemmingsplan mogen op deze gronden reeds omvangrijke agrarische bedrijfsgebouwen worden opgericht, zodat het uitzicht van omliggende woningen, wat daarvan ook zij, niet zal worden beperkt.

Vanwege de voorgenomen ontwikkeling zal het karakter van de omgeving enigszins wijzigen, nu een landgoed met woonbebouwing en een groot stuk 'natuur' en bos toch een zekere andere uitstraling aan het gebied geeft dan agrarisch grondgebruik met agrarische bedrijfsbebouwing. Zoals hiervoor reeds uiteengezet, betekent dit echter niet automatisch dat dit ook als een verslechtering moet worden beschouwd. In de gegeven omstandigheden achten wij, mede gelet op de reeds beboste omgeving ten westen van het landgoed, geen termen aanwezig waarom een willekeurige gegadigde derde voor de woningen in de directe omgeving minder zou willen gaan betalen als hierbij een landgoed komt te liggen. Het feit dat het gebied door middel van wandelpaden deels openbaar toegankelijk wordt, kan in beginsel zelfs een zekere plus voor de situeringswaarde van de betreffende woningen opleveren.

Privacy

Wat de privacy betreft is ten aanzien van het landhuis (en de daarbij behorende gebouwen) het in beginsel relevant of de locatie ervan anders is dan de locatie van de reeds toegestane agrarische bedrijfswoningen. Zoals reeds eerder is aangegeven, is het huidige bebouwingsblok op nagenoeg dezelfde locatie geprojecteerd als het bestaande agrarische bebouwingsblok, met agrarische bedrijfswoning. Dientengevolge zijn wij van mening dat de privacy van omliggende woningen, mede gelet op de forse afstanden tot het woonkavel (enkele honderden meters), niet in nadelige zin verdergaand zal worden aangetast.

Wat betreft de realisatie van de drie bouwkavels merken wij op dat, mede gegeven de tussenliggende afstanden en de tussenliggende agrarische en bosgronden, wij van mening zijn dat de privacy van de omliggende (bedrijfs)woningen evenmin in nadelige zin verdergaand zal worden aangetast.

Hinder

De gronden van het plangebied kennen onder het vigerende planologische regime reeds een bedrijfsmatig agrarisch gebruik, met de daarbij behorende vormen van hinder en overlast als gevolg van handelingen behorend bij dergelijke vormen van gebruik, op- en overslag van goederen en aan het gebruik gerelateerd autoverkeer.

Ofschoon de nieuwe planologische situatie in planologische zin een andersoortig gebruik en een enigszins grotere gebruiksintensiteit toestaat, zijn wij van mening dat dit, mede gelet op het kleinschalige karakter, niet zal leiden tot een relevant planologisch nadeel. Te meer omdat vanwege de voorgenomen ontwikkeling het bedrijfsmatige agrarische gebruik komt te vervallen. Daarbij komt dat het (deels) openbaar maken van het landgoed eveneens bepaalde voordelen met zich meebrengt, waardoor er in beginsel dan ook een voordeel zal ontstaan in verband met een toekomstige ligging aan een landgoed. Deze ligging verhoogt in zekere zin de aantrekkelijkheid van deze objecten nu de mogelijkheden voor recreatie in de directe nabijheid sterk toenemen.

Wat betreft de drie woonkavels merken wij op dat deze mogelijk wel kunnen leiden tot een beperkte toename van het autoverkeer op de Vijverstraat, hetgeen ertoe kan leiden dat de hinder en overlast voor de daaraan gelegen woningen in beperkte mate zouden kunnen toenemen.

Schaduwwerking en wortelschade

De schaduwwerking van bos kan zowel voor de bewoner van een nabij het bos gelegen woning als voor de eigenaar/gebruiker van 'beschaduwd' akkerbouwland in beginsel nadelig zijn. In het laatste geval gaat het voornamelijk om de groeibeperking van gewassen die in de schaduw komen te liggen, met lagere gewasopbrengsten tot gevolg. Ook boomwortels en bladval kunnen onder omstandigheden tot schade c.q. een lagere opbrengst leiden. De nadelige gevolgen van deze drie zaken beperken zich overigens tot de gronden die in de directe omgeving (variërend van een paar meter tot enkele tientallen meters) van de bosbeplanting liggen.

Gelet op de omstandigheden dat de huidige planologische regeling reeds de mogelijkheden biedt om aan de randen van het plangebied over te gaan tot fruit- en boomteelt en houtsingels, zijn wij van mening dat er van wortelschade op aangrenzende percelen in alle redelijkheid geen sprake zal zijn. Vanwege de reeds bestaande planologische mogelijkheden kunnen schaduwwerking en hinder van bladval zich thans eveneens al in zekere mate voordoen, zowel door een windsingel om het plangebied heen als ten gevolge van de hierboven genoemde mogelijke fruit- en boomteelt. Afgezet tegen de hinder die in de bestaande planologische situatie al ondervonden zou kunnen worden, is het al met al niet aannemelijk dat er in de nieuwe situatie sprake zal zijn van een verslechtering op die punten.

Schade door vogels en wild

Vogels en (ander) wild dat zich in de (nieuwe) bossen ophoudt, kunnen vooral door wildvraat, doch bijvoorbeeld ook (bij reeën) door het maken van een leger schade aan de gewassen toebrengen. Als de aanwezigheid van het wild (hoofdzakelijk) toe te rekenen is aan de aanwezigheid van het bos, kan de aanleg daarvan dus potentieel nadelig zijn. Er zijn weliswaar bepaalde schadevergoedingsregelingen voor wildschade, doch hier kan niet altijd een beroep op worden gedaan en de schade wordt ook niet altijd volledig vergoed.

Wat de eventuele wildschade en dergelijke betreft, merken wij op dat het in casu slechts om een relatief kleine oppervlakte aan bosgebied gaat, waarin geen groot wild voorkomt, c.q. uitgezet zal gaan worden. Nog afgezien van het feit dat de planologisch wel toegestane gebruiksvorm van bosgebied ook een geschikte vestigingslocatie voor bepaalde

'schadelijke' wildsoorten zou kunnen vormen, is het naar ons oordeel veel te prematuur om te kunnen veronderstellen dat de gebruikers van de omliggende landbouwgronden juist vanwege het nieuw aan te leggen bos c.a. in relevante mate overlast van wild zullen gaan ondervinden. Daarbij komt dat het landgoed gelegen is nabij bestaand bos, waarin eventueel schadelijk wild al aanwezig kan zijn, zodat het niet aannemelijk is dat de voorgenomen ontwikkeling in hoofdzaak zal leiden tot (een toename van) de aanwezigheid van wild (hoofdzakelijk).

Milieuhygiënische beperkingen

Van milieuhygiënische beperkingen kan sprake zijn indien aan het nieuwe bos een bepaalde beschermingswaardige status zou worden toegekend, waarmee bij het verlenen van een milieuvergunning voor de vestiging van een nieuw of de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf rekening moet worden gehouden. Het gaat daarbij in het bijzonder om de verzuringsproblematiek in relatie tot (intensieve) veehouderijen. Bij de huidige stand van de wet- en regelgeving doet zich een dergelijke beperking echter niet voor. Zowel de voorheen geldende Interimwet ammoniak en veehouderij als de sinds 8 mei 2002 vigerende Wet ammoniak en veehouderij gaven c.q. geven uitdrukkelijk aan dat alleen bestaande natuur die is aangelegd of begrensd vóór 1 mei 1988 als voor verzuring gevoelig wordt beschouwd. Nu aan die voorwaarden niet is voldaan, zal het plangebied, ook na een eventuele opname hiervan binnen de Ecologische hoofdstructuur, niet als "kwetsbaar gebied" beschouwd worden. In dat opzicht zorgt de aanleg van het bos dus niet voor extra beperkingen.

Onder omstandigheden is overigens ook denkbaar dat bebossing een zeker voordeel voor de landbouw in de omgeving oplevert. Zo kan bos bijvoorbeeld de wind breken en verstuiwing (erosie) tegengaan.

3.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

In de zaak hebben wij hoofdzakelijk neutrale effecten vastgesteld, alsmede één beperkt voordelig effect wat betreft de situeringswaarde en één beperkt nadelig effect met betrekking tot de toename van de hinder en overlast als gevolg van de drie bouwkavels. Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen met elkaar worden gesaldeerd.

In deze zaak is er naar onze mening sprake van een volledige compensatie van de optredende voor- en nadelen, zodat, mede in het licht van de in artikel 6.2 Wro geïntroduceerde normale maatschappelijke risico op basis waarvan bij schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van het object voor rekening van de aanvrager dient te blijven, geen sprake zal zijn van een voor vergoeding in aanmerking komend planologisch nadeel.

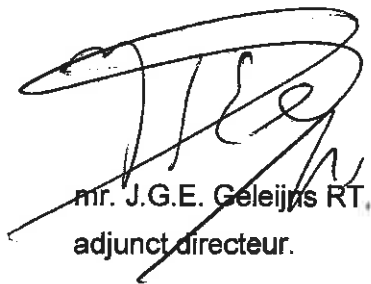
4 CONCEPTADVIES

In paragraaf 1.3 hebben we vermeld dat we geen inhoudelijke reactie op het conceptadvies hebben ontvangen.

5 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie, zoals hiervoor omschreven, zal naar verwachting geen schade optreden die, op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen.

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT,
adjunct directeur.

Bijlage 7
Nota Zienswijzen

Nota zienswijzen

Partiële herziening
buitengebied 1998
landgoed De Vijverhoeve

Gemeente Woensdrecht



Nota zienswijzen

Partiële herziening buitengebied 1998 landgoed De Vijverhoeve

Gemeente Woensdrecht

Datum vaststelling:

10 November 2011

Projectgegevens:

NZW03-WOE00014-01a

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Zienswijzen	3
3	Staat van wijzigingen	69

1 Inleiding

Voor u ligt de Nota zienswijzen behorende bij de 'Partiële herziening Buitengebied 1998 landgoed De Vijverhoeve' van de gemeente Woensdrecht. Dit 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. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 opgenomen en beantwoord.

De ingediende zienswijzen zijn in deze nota weergegeven. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of er een aanpassing van het bestemmingsplan zal plaatsvinden.

2 Zienswijzen

2.1 Algemeen

De 'Partiële herziening Buitengebied 1998 landgoed De Vijverhoeve' van de gemeente Woensdrecht heeft in de periode van 8 juli tot en met 18 augustus 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 8 schriftelijke zienswijzen ontvangen:

De binnengekomen zienswijzen zijn hierna weergegeven en beantwoord.

2.2 Zienswijzen

2.2.1 Reclamant 1

21 juli 2011 (ontvangen op 22 juli 2011)

Zienswijze

In het gebied dat is aangegeven op de plankaart van het bovengenoemde voorontwerp bestemmingsplan heeft onze vennootschap noch 110 kV-, 150 kV-, 220 kV-, 380 kV- ondergrondse hoogspanningslijnen, noch 110 kV-, 150 kV-, 220 kV-, 380 kV- bovengrondse hoogspanningslijnen.

We hebben derhalve geen op- of aanmerkingen ten aanzien van voornoemd voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie van gemeente

De reactie van de reclamant wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.2.2 Reclamant 2

12 augustus 2011 (ontvangen 12 augustus 2011)

Zienswijze aspect 1

Natuur en Landschap.

Het gebied waar de landhuizen zijn geprojecteerd is de overgangszone van het bosgebied van de Pilberg naar het open cultuurlandschap richting de Belgische grens. De Pilberg maakt deel uit van de karakteristieke reliëfrijke rij kamduinen rond Huijbergen. Deze duinen omsluiten het dorp als het ware in een parabool. Van noord naar zuid liggen, min of meer verscholen achter de bomen, Overberg, Nootjesberg, Tiestenberg, Schoelieberg en Pilberg. De hellingen lopen vanaf het zuidwesten geleidelijk op, vormen op de top een scherpe rand en lopen aan de noordoostzijde steil af.

Het hoogste punt van deze kamduinen ligt op 22,3 meter boven de zeespiegel, de voet op circa 15 meter boven de zeespiegel. De provincie Noord-Brabant heeft deze duinen aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Dergelijke gebieden verdienen volgens de provincie specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Het provinciaal beleid strekt daarom mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Om die reden zijn de gebieden ook opgenomen in de groenblauwe structuur.

Volgens de provinciale verordening ruimte zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen toegelaten op locaties waar op grond van de geldende planologische regeling het bouwen van gebouwen is toegestaan. De bebouwing op of aan de voet van de Pilberg is alleen al om die reden niet mogelijk.

De Pilberg maakt ook onderdeel uit van de Brabantse Wal; een gebied dat is aangewezen als Vogelrichtlijngebied / Natura 2000, bovendien cultuurhistorisch waardevol met Belvédèrestatus. Juist de overgang van hoog naar laag en van zand naar klei maakt dit gebied zo interessant, zowel uit landschappelijke overwegingen als voor de natuur. Het gebied komt qua structuur overeen met het overgangsgebied dat je op de Weg naar Wouw kunt zien, komende vanuit de Wouwse Plantage / Bergen op Zoom naar Huijbergen (de bekende zandduinen van de Schoelieberg), genoemd gebied ligt meer in het verlengde ervan.

Bebouwing op genoemde locatie tast de genoemde, nog gave paraboolstructuur aan en is voor ons onaanvaardbaar. Het zicht op de hoog-laagstructuur, gaat met dit plan verloren.

Daarnaast is een kenmerk van deze zone de rust en stilte die er nu heerst en het vergezicht en de zichtlijn vanuit de Vijverstraat op de Hollandseweg en het Belgische grensgebied. Met dit plan gaat dit allemaal verloren.

Met de huidige ruimtelijke invulling wordt de negatieve impact van de voorziene functies vooral afgewenteld op de omgeving. De nieuw te realiseren wooneenheden zijn gepland in de uiterste noordwest hoek van het terrein en de gebouwen ten behoeve van de economische activiteiten worden, ten opzichte van de oorspronkelijke gebouwen, in het zuiden gepland. Op deze wijze ontstaat een barrièrewerking vanuit de west- en oostzijde van het plangebied bezien, en worden negatieve effecten over de grenzen van het plangebied afgewenteld.

Ook vanuit natuur gaat het hier om een onaanvaardbaar plan. Recen uit het bos foerageren dagelijks in het aangrenzende weiland. Ze raken hun gebied kwijt en zullen niet terugkomen vanwege het gebrek aan rust en stilte. Zoals aangegeven grenst het gebied van de geplande landhuizen direct aan het Vogelrichtlijngebied (Natura 2000) van de Brabantse Wal. Dit gebied is juist als zodanig aangeduid vanwege de zeldzame en beschermde Flora en Fauna. De fauna gedijt juist bij de combinatie van bosgebied waar ze in leven en waar ze bescherming vinden en het open landschap waar ze hun voedsel zoeken en vinden. De aanwezige beschermde vogels, zoals de nachtzwaluw, boomleeuwrik, zwarte specht en wespandief, en andere beschermde dieren zullen verjaagd worden bij menselijke activiteiten in hun omgeving.

Dit plan is dan ook in strijd met de wettelijke regels die samenhangen met het Natura2000-beleid. Ook als een plan niet in maar net buiten een Natura2000-gebied gevolgen heeft op Natura2000-gebied, zal het ruimtelijke beleid er rekening mee dienen te houden. Er zal een toets moeten plaats vinden op de natuurdoelen en vervolgens een passende beoordeling conform de Natuurbeschermingswet. Bij de uitgevoerde quickscan is dat ten onrechte niet gebeurd.

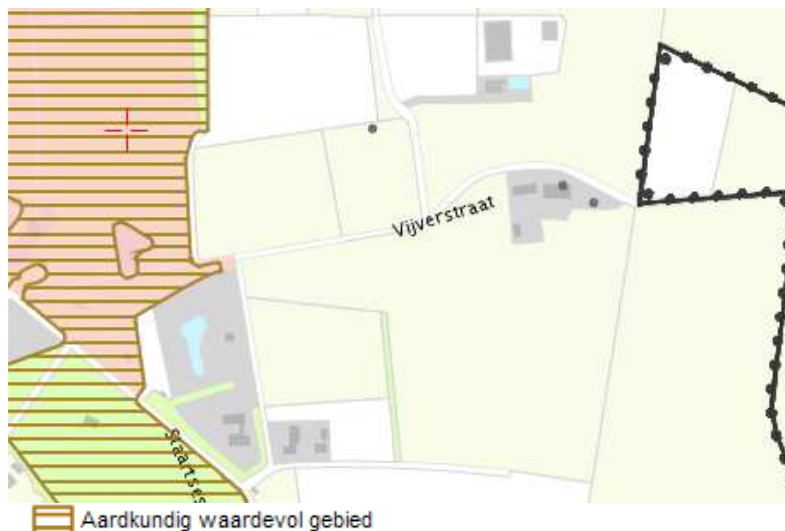
De realisatie van het Landgoed Vijverhoeve zal conform artikel 11 2a van de provinciale Verordening Ruimte ook moeten bijdragen aan de versterking van de landschappelijke waarden met historisch agrarische kenmerken. De geschetste ontwikkelingen rond de Weverbeek, de aanleg en het herstel van houtwallen ter versterking van het coulissen landschap dragen zeker bij aan het versterken van de natuurwaarden.

De aanleg van een parkeerplaats voor ca. 65 auto's, bouw van woningen en bouw van volumes aan bedrijfsgebouwen doen dit effect meer dan teniet. Ook een boomgaard is een omgevingsvreemd element, dat niet op deze gronden thuishoort. Uit de landschap- en natuurontwikkeling, zoals in het plan is voorgesteld, blijkt dat er vooral sprake is van een top-down planmatige benadering.

Een aantal negatieve effecten van de geplande economische activiteit, zoals geluidsbelasting, mobiliteit en licht zijn niet onderkend en ook niet uitgewerkt. Nergens is gevisualiseerd wat de landschappelijke beeldkwaliteit is van een parkeerplaats met ca. 65 auto's. Ter illustratie hebben wij een fotomontage bijgevoegd: 'Van koe tot heilige koe' (zie bijlage 2). Ook bescherming van kwetsbare en bedreigde diersoorten, wordt niet expliciet uitgewerkt. Tevens zal ook zichtbaar gemaakt moeten worden welke landschap- en natuurdoelen worden nagestreefd, hoe deze gemonitord worden en welke maatregelen genomen worden als de doelen niet worden gehaald. Om bepaalde doelen te halen is het bijvoorbeeld denkbaar dat de grondwaterstand zal moeten worden aangepast. Ook dit is niet uitgewerkt.

Reactie van gemeente

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

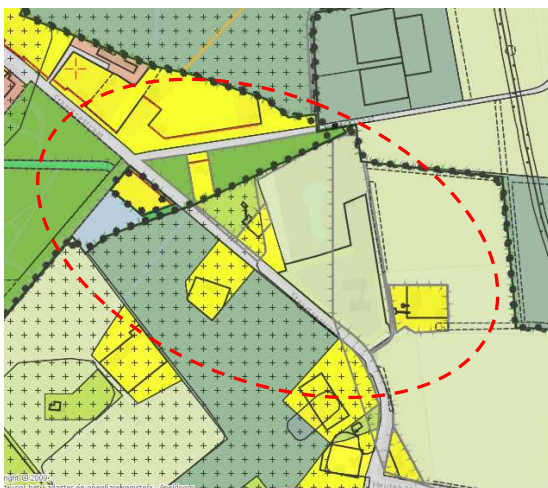


Uitsnede verordening ruimte; aardkundige waarden

Ten aanzien van de reactie over de paraboolvorm van de duinen kan worden aangegeven dat ook in de huidige situatie op de overgang van het bos naar de agrarische gronden binnen deze paraboolvorm op enkele locaties wordt onderbroken door (woon)bebouwing. Het betreft hier percelen aan de Staartsestraat en de Hollandseweg. Tevens is een agrarisch bouwvlak aanwezig aan de Staartsestraat. Ook in het bestemmingsplan Buitengebied wordt de paraboolvorm doorbroken door de aanwezigheid van burgerwoningen, agrarische gronden en een agrarisch bouwvlak. Door de realisatie van de woningen zal er derhalve geen sprake zijn van het doorbreken van een compleet gave paraboolstructuur. Vanuit provinciaal beleid is de paraboolvorm ook geen beschermingswaardige vormelement.



locaties met bestaande bebouwing op overgang bos-agrarische gronden



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied; doorbreking paraboolvorm

Gemeente Woensdrecht

Gemeente Woensdrecht



Gemeente Woensdrecht



Gemeente Woensdrecht



Gemeente Woensdrecht



Gemeente Woensdrecht



Gemeente Woensdrecht



Gemeente Woensdrecht

Gemeente Woensdrecht

Onduidelijk is waar de reclamant op doelt bij de reactie met 'barrierewerking' en 'de ruimtelijke invulling wordt de negatieve impact vooral afgewenteld op de omgeving'. In de reactie van de reclamant wordt niet duidelijk gemaakt wat deze negatieve impact is en wat er wordt afgewenteld op de omgeving. Het is derhalve niet mogelijk een beantwoording op die reactie te geven.

Ten westen van de nieuwe woningen is bosgebied aanwezig. Aangenomen wordt dat er, conform de reactie van de reclamant, in het gebied reeën voorkomen. Deze reeën kunnen foerageren in het plangebied. Een klein deel van het plangebied wordt omgevormd ten behoeve van de nieuwe woonbebouwing. Echter het overgrote deel van het plangebied krijgt een natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels). Door deze nieuwe inrichting van het plangebied vindt juist een verbetering plaats van het foerageergebied van de ree ten opzichte van de huidige situatie (gras- en akkerland).

Juist door het bijzondere karakter van de Pilberg, de verbinding tussen het natuurgebied Wouwse Plantage en de Kalmhoutse heide is de Vijverhoeve aangewezen ter versterking van de natuurdoeltypes.

In 2007 is voor het initiatief een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierin 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 Natura 2000-gebied Brabantse Wal. In deze quickscan is geconcludeerd dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar de quickscan flora en fauna (bijlage 3 bij de partiële herziening). Het uitvoeren van een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

De afstand van de nieuwe woningen tot aan de begrenzing van het Natura2000 gebied is ten minste 175 m. Tussen de nieuwe woningen en de het Natura2000 gebied ligt echter in de huidige situatie al woonbebouwing. Tevens is een agrarisch bouwvlak aanwezig. Ook in het Natura2000 gebied zelf aan de Staartseduinen ligt in de huidige situatie al woonbebouwing. Mocht woonbebouwing c.q. menselijke activiteiten al leiden tot het verjagen van de beschermde soorten dan zal daar, gezien de ligging van de bestaande woning in en tegen het Natura2000 gebied aan al sprake van zijn in de huidige situatie. De realisatie van de drie woningen in het landgoed zal daar geen extra negatieve impact op hebben. Dit zal in de quickscan nader worden aangegeven.

Artikel 11.2a in Verordening Ruimte bestaat niet. Mocht het zijn dat wordt verwezen naar artikel 11.2 dan gaat dat artikel over ruimte-voor-ruimte kavels. Dat is niet van toepassing op dit plan.

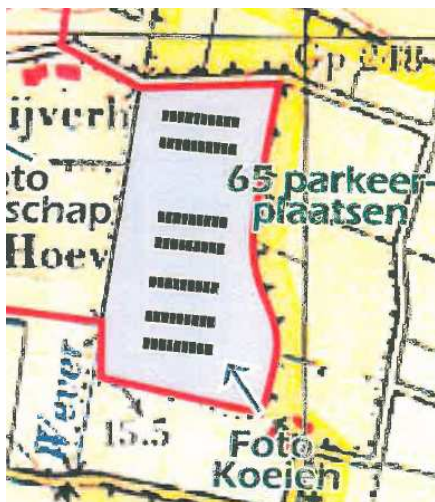
Om te bepalen of er sprake is van mobiliteit-, geluid- of lichthinder van de nieuwe economische activiteit is in de toelichting (hoofdstuk 4.1) een paragraaf opgenomen 'hinderlijke bedrijvigheid'. Op basis van de resultaten in deze paragraaf wordt daarin geconcludeerd dat knelpunten niet te verwachten zijn.

In het plan wordt aangegeven dat het initiatief niet zal leiden tot een onevenredige toename van verkeer van en naar De Vijverhoeve en directe omgeving. Daarnaast zijn de activiteiten dagactiviteiten. Van lichthinder zal derhalve geen sprake zijn.

De parkeerplaats op het terrein wordt gemaakt voor 65 parkeerplaatsen ten behoeve van de activiteiten en de eigen parkeerbehoefte. 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.

De 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. In de toelichting is aangegeven dat de parkeerplaats zal worden ingericht met graskeien en zal de boomgaard doorlopen op de parkeerplaats en omgeven door hagen. De opmerking dat een boomgaard niet op deze gronden thuishoort wordt ter kennisgeving aangenomen. Gezien de ligging van de parkeerplaats en de inrichting daarvan kan de gemeente zich niet vinden in de reactie van de reclamant dat deze parkeerplaats de ontwikkeling van landschapselementen en de nieuwe natuur in het plangebied teniet doet.

De impressie van de reclamant ten aanzien van de parkeerplaatsen is niet correct. In die impressie wordt een beeld geschetst dat er uitgegaan wordt van het volledig invullen van het gebied ten oosten van de Weversbeek als parkeerplaats. Daar is absoluut geen sprake van. Zoals vermeld komt deze parkeerweide te liggen direct ten oosten van de Vlaamse schuur. Tevens is het ruimtebeslag van de parkeerplaats is ten minste 15 keer kleiner dan het door de reclamant geschetste beeld. Daarnaast lopen er op die plek ook in de huidige situatie geen koeien.



Impressie reclamant



Ligging parkeerplaatsen volgens inrichtingsplan

De grondwatersituatie wordt niet aangetast. 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 zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. De quickscan flora en fauna wordt aangescherpt ten aanzien van de toetsing aan het Natura2000 gebied. In de toelichting zal ten aanzien van het aspect aardkundige waarden, flora en fauna en lichthinder de betreffende passages worden aangescherpt.

Zienswijze aspect 2

Provinciaal Landgoederenbeleid

Het plan berust op het 'rood voor groen'-beleid van de provincie met betrekking tot nieuwe landgoederen. In de provinciale beleidsnotitie 'Rood voor groen Nieuwe Landgoederen in Brabant' worden de randvoorwaarden uiteengezet. Aangegeven wordt dat het landgoed voor een meerwaarde aan natuur en ecologie moet zorgen. Daarvan is in dit bestemmingsplan geen sprake. Het mooie, stille karakteristieke landschap gaat juist verloren. Er komt een architectonisch kunstmatig geheel terug, vol bebouwing, drukte en parkeerplaatsen. Ook wordt in de beleidsnotitie aangegeven, dat er meerwaarde moet zijn voor landschap en cultuurhistorie. Ook dat kunnen we in dit plan niet terug vinden.

De "Verordening ruimte Noord-Brabant 2011", geeft hierover in artikel 11.5 ('Regels voor landgoederen') aan dat "de beoogde ontwikkeling een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken tot gevolg heeft (lid 2 sub a) en dat "ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken" (lid 2 sub c). Hierboven, onder het kopje Natuur en Landschap, hebben wij uitgebreid beargumenteerd dat het plan hiermee strijdig is.

In het kader van provinciaal beleid ten aanzien van Nieuwe Landgoederen dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor het behoud van de monumentale onderdelen van het agrarische erfgoed.

Voor iedere 5 ha landgoed en een equivalent van 2,5 ha nieuw ontwikkelde natuur kan, binnen gestelde randvoorwaarden een nieuwe wooneenheid worden gesticht. De gedachte achter deze compensatieregeling is dat met de opbrengst van de zogenaamde bouwrechten, de restauratie van de monumentale gebouwen en inrichting van het landschap gefinancierd kunnen worden en vervolgens duurzaam beheerd.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt echter de stichting van vier wooneenheden voorzien naast het bouwen van een Vlaamse Schuur, een kapschuur en een 'bakhuis' die als workshopruimte en conferentieoord dienst zullen gaan doen.

Er is dus sprake van vier nieuwe wooneenheden, omdat naast de drie geplande landhuizen ook de voormalige boerderij en stal worden omgezet in wooneenheid. In totaal gaat het dus om zes nieuw te realiseren bouwwerken, wat in strijd is met de reikwijdte van de regeling voor de realisering van landgoederen.

Reactie van gemeente

In het plangebied zijn nog diverse groene relictten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20^e eeuw (zie paragraaf 1.4 natuur en landschap). De inrichting van het landgoed is mede opgesteld door het Brabants Landschap.

Uitgangspunt is de historische groene inrichting medio 1905. 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.

Ten aanzien van de reactie van de reclamant op Natuur en Landschap wordt verwezen naar de beantwoording in de vorige paragraaf.

De reactie met betrekking tot het zorgdragen van monumentale onderdelen en de compensatieregeling wordt ter kennisgeving aangenomen.

In de betreffende regeling wordt gesproken over het stichten van een nieuwe wooneenheid voor ieder 5 ha landgoed, waarvan 2,5 ha natuur. Het gaat daarbij dus om wooneenheden (woningen) en niet specifiek het aantal gebouwen. De bebouwing van de Vlaamse schuur, de kapschuur en het bakhuis worden gezien als bijgebouwen bij de reeds bestaande woning. De woningen worden gerealiseerd ter compensatie van de ontwikkeling en inrichting van het natuurgebied en de restauratie van de aanwezige monumenten. De provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijze ingediend ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling. Ook in de reactie op het voorontwerp stond het aantal woningen niet ter discussie en wordt voldaan aan de provinciale regeling.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 3

Cultuurhistorische waarden en archeologie

De Vijverhoeve bestaat uit drie elementen die tot Rijksmonument gerekend worden: de boerderij, het bakhuis en de waterput. Volgens de bestaande regelgeving en verdragen in internationaal kader (ICOMOS) dient uiterst zorgvuldig met authenticiteit van materiaal omgegaan te worden. Gebouwen zijn onlosmakelijk met hun plaats verbonden, verplaatsen is uit den boze. Historisch gegroeide arrangementen van agrarische gebouwen zijn kenmerkend voor een landbouwkundig en/of sociaal culturele ontwikkeling en dienen gerespecteerd te worden.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt echter één van de monumentale elementen, het bakhuis/varkensstal gesloopt. Er wordt een nieuw gebouw voor in de plaats gebouwd op enige tientallen meters afstand van het hoofdgebouw. Een dergelijke oplossing is in strijd met bovengeschetste voorwaarden voor behoud en restauratie van monumenten. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) heeft in eerste instantie (2004) negatief geadviseerd aan de gemeente over dit onderdeel van het bestemmingsplan. De gemeente heeft dit advies echter niet opgevolgd. De initiatiefnemer handelt hiermee in strijd met artikel 11.5, lid 2a uit de Verordening Ruimte van de provincie.

Ook de archeologische waarden van het gebied worden door de voorgestane ontwikkelingen niet gerespecteerd. De toegepaste methode om de archeologische waarde te bepalen, en te concluderen dat die niet aanwezig is, is niet valide. De methode die is toegepast wordt gebruikt om aan te tonen dat er wél een archeologische waarde is, namelijk als er archeologische sporen worden aangetroffen bij boringen. Echter om aan te tonen dat er geen archeologische waarde aanwezig is zal minstens een proefsleuf gegraven moeten worden, omdat sporen vaak een diffuus karakter hebben, zoals oude bodemprofielen inclusief landbouwsporen. Deze zijn pas te traceren in een ruimtelijke samenhang.

Reactie van gemeente

Het bakhuis is niet gesloopt, maar ingestort in de storm van 2004. 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. Dit zal worden aangepast in de toelichting van het plan. Daaraan zijn echter geen planologische consequenties verbonden.

De oorspronkelijke Vlaamse schuur die op De Vijverhoeve aanwezig was, is afgebrand en grotendeels verdwenen. Er is alleen nog één muur van de Vlaamse schuur over. Deze monumentale muur van de oude Vlaamse schuur is hergebruikt en maakt onderdeel in de huidige situatie onderdeel uit van een bestaande schuur. Die schuur wordt gesloopt met uitzondering van de oude muur.

Op het erf zal een nieuwe Vlaamse schuur worden herbouwd op een traditionele wijze. Belangrijk hierin zijn de karakteristieke vorm van het volume en de materialisering. De gevels zijn in principe gepotdekseld en het dak is grotendeels rietgedekt. Een combinatie met pannen is mogelijk, maar riet blijft het hoofdmateriaal voor het dak. In de gevels zijn traditioneel grote deuren aanwezig. Daarnaast kunnen in de gevel en dak aanvullende openingen gemaakt worden.

Hiervoor geldt dat ze de uitstraling van het volume dienen te ondersteunen. Op deze wijze zorgt juist de setting van gebouwen voor een versterking van het de uitstraling van het erf.

Het nieuwe gebruik van de Vlaamse schuur zorgt er juist voor dat deze gebouwen een nieuwe functie krijgen en daarmee in stand kunnen worden gehouden. Op basis van het oude gebruik was dat niet mogelijk en zouden de gebouwen juist in slechtere staat verkeren.

In opdracht van de gemeente Woensdrecht heeft archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf bv in augustus 2010 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase uitgevoerd in twee plangebieden aan de Vijverstraat 6 in Huijbergen, gemeente Woensdrecht. De toegepaste methode die is gebruikt voor het onderzoek is in paragraaf 2.1 en 3.2 weergegeven. Deze toegepaste methodes zijn gebruikelijk bij dergelijke archeologische onderzoeken. Daarnaast heeft een extra check plaatsgevonden door de gemeentelijk archeoloog ten aanzien van de gebruikte methoden. De rapportage is door hem goedgekeurd. Het archeologisch aspect is voldoende in beeld gebracht en er is geen vervolgonderzoek (b.v. proefsleuven) noodzakelijk.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. De toelichting wordt aangescherpt ten aanzien van het niet zijn van de monumentale status van het bakhuis.

Zienswijze aspect 4

Plaats van de landhuizen

Het zou beter zijn om de nieuwe wooneenheden nabij de huidige boerderij te realiseren, bijvoorbeeld op de plaats van de bestaande schuur of in het perceel tegenover de boerderij aan de andere zijde van de Vijverstraat. De huidige invulling is in strijd met de Verordening Ruimte waarin wordt gesteld dat bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd dient te worden (artikel 11.5 lid 3a). In het ontwerpplan wordt het buitengebied echter onevenredig belast. De hindercirkel van de agrariër tegenover de Vijverhoeve is slechts 50 m. Er kan dus zonder problemen op het perceel tussen de Vijverhoeve en die boerderij worden gebouwd.

In onze reactie op het voorontwerp hebben wij aangegeven, dat het logischer en beter is de landhuizen te alloceren bij de bestaande bebouwing van de Vijverhoeve.

In die situatie ontstaat er ter plekke een besloten woon- en leefbuurtje met geclusterde bebouwing, ver weg van het kwetsbare gebied van de Brabantse Wal. Gemeente en initiatiefnemer beroepen zich erop dat de locatie op advies van de provincie tot stand is gekomen. Wij hebben gerede twijfel over de juistheid van deze bewering. Graag zouden wij over dit advies willen beschikken en wij willen ook graag vernemen wie van de provincie tot dit advies is gekomen. Indien hierop geen bevredigend antwoord komt, beschouwen we de tot heden gegeven reactie als niet gegeven. Er zijn namelijk zeer valide argumenten om alle bebouwing van het landgoed te clusteren.

Reactie van gemeente

In dit geval is het, gezien de grondpositie van de initiatiefnemer, niet mogelijk de woningen tussen de bebouwde kom van Huijbergen of aan de rand van de bebouwde kom te situeren. Daarnaast heeft de initiatiefnemer getracht de woningen tegen de kom van Huijbergen aan te realiseren. Het is echter niet gelukt de betreffende gewenste gronden te kunnen aankopen. Uitgangspunt bij de locatiekeuze voor de nieuwe woningen is geweest dat er geen hinder voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven ontstaat. Het bouwvlak van agrarisch bedrijf ten noorden van de Vijverhoeve is gelegen tot op de grens van het landgoed. Dit betekent dat het agrarisch bedrijf tot aan de noordgrens van het landgoed zijn woning kan bebouwen. In dat geval zal ook de hindercirkel moeten worden gemeten vanuit de grens van het bouwvlak. De afstand van het bouwvlak tot aan de Vijverstraat is 60 m. Bij een hindercirkel van 50 m van het bedrijf zou dan nog 10 m over blijven tot aan de Vijverstraat waar bebouwd kan worden. Gezien die beperkte maatvoering en omdat het niet mogelijk is om op de Vijverstraat te bouwen valt die locatie planologisch af als locatie voor de drie nieuwe woningen. Daarnaast is het niet mogelijk om op de locatie in het weiland naast de Vijverhoeve de woningen te realiseren vanwege de ligging van de Defensie brandstofpijpleiding. Vandaar dat zal worden vastgehouden aan de huidige locatie. De provincie heeft op het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan geen opmerkingen geplaatst ten aanzien van de locatie van de nieuwe woningen.

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Vijverstraat 6 is het dichtstbijzijnde gevoelige object voor de omliggende agrarische bedrijven. In de huidige planologische situatie (bedrijfswoning) en bij de toetsing aan de milieuhindercirkels van omliggende bedrijven wordt deze woning dus al gezien als gevoelig object en is derhalve maatvoerend voor de hindercirkels van de omliggende bedrijven.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 5

Economische activiteiten

De initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium laten weten geen bouwplannen op zijn terrein te hebben en slechts kleinschalige activiteiten te willen uitvoeren. Daarna is het plan, buiten het zicht van de omwonenden en aangrenzende bedrijven om, verder ontwikkeld en is de ambitie veel groter geworden. In het huidige plan staat de economische activiteit centraal, daar waar in het oorspronkelijke plan de versterking van de natuur- en landschappelijke waarden centraal stond.

De geplande economische activiteiten van conferenties en workshops betreffen een nieuwe functie in het gebied. De schaal waarop deze functie is ingepland heeft negatieve effecten op de beoogde natuur- en landschapsfuncties die binnen het gebied gepland zijn en op bestaande woon- en werkfuncties van de omliggende percelen. Een parkeerplaats van 65 auto's en een nieuw te bouwen Vlaamse Schuur met een oppervlak van ca 350 m² laat veel ruimte aan economische activiteiten. Aan beperking van overlast van deze activiteiten besteedt het plan geen aandacht. Momenteel vinden al meerder malen per week activiteiten op de Vijverhoeve plaats. Een beperking van 12 maal per jaar, zoals in het plan wordt aangegeven, is voor ons aanvaardbaar.

In het bestemmingsplan (het gebruiksartikel) en de vergunningverlening dient meer aandacht besteed te worden aan het voorkomen van overlast. Door strikte omschrijving van activiteiten, en inperking van tijdstippen, duur en omvang van activiteiten en impact op omgeving kan overlast worden ingeperkt. De gemeente dient hierop toe te zien en te handhaven en dus ook handhaafbare eisen te stellen. Door de beschikbare ruimte fors in te perken, het aantal parkeerplaatsen te verminderen en de activiteiten strikt te omschrijven kan de omvang van de activiteit in evenwicht worden gebracht met de draagkracht van de omgeving. De voorgenomen activiteit is in strijd met artikel 11.5, lid 5a van de verordening ruimte, omdat hij niet bijdraagt aan de versterking of het behoud van het landgoed.

Reactie van gemeente

Het is op basis van de reactie van de reclamant onduidelijk op basis van wat wordt geconcludeerd dat de ambitie voor de activiteiten veel groter zijn dan eerder. Daarnaast is er sprake van een nevenactiviteit (kleinschalige workshopruimte en conferentieruimte) en niet van grootschalige bedrijvigheid. De versterking van de natuur- en landschappelijke waarden staan in het plan nog steeds centraal. De nevenactiviteiten dienen als economische kostendrager voor aanleg, beheer en onderhoud van het landgoed. Het aantal congressen in de conferentieruimte blijft beperkt tot maximaal 12 per jaar.

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.

Het aantal door de reclamant aangegeven bijeenkomsten hebben betrekking op het bedrijfskundig advies aan huis, met één of enkele autobewegingen per dag. De duur van de bezoeken zijn één of enkele uren per dag.

Rekening houdend met het ontwerp- en inrichtingsplan, dat in nauw overleg met natuurverenigingen en het Brabants Landschap is opgesteld, staat de inrichting van de natuur centraal. Vanwege de aandacht voor de duurzame (financiële) continuïteit, is een gezonde economische drager van belang. De gemeente is van mening dat hier van een verantwoorde wisselwerking sprake is. De invulling van het landgoed met de betreffende kleinschalige activiteiten heeft baat bij stilte en bezinning. Het inspiratiecentrum is juist ontwikkeld vanwege de rust en stilte. Eventuele verkeerslawaaï wordt alleen al uit oogpunt van die bedrijfsvoering en bedrijfseconomische overwegingen sterk geweerd.

Uit de reactie van de reclamant is niet op te maken welke overlast zou moeten worden voorkomen. Ook is niet duidelijk welk idee de reclamant heeft bij de draagkracht van de omgeving. In een bestemmingsplan wordt de functie en de bouwmogelijkheden van die locatie geregeld. De inperking van de tijdstippen, duur en exacte omvang van de activiteiten worden niet in het bestemmingsplan geregeld. De gemeente zal op basis van haar handhavingsbeleid toezien op het gebruik en voorkomen van overlast door de gebruikers. Hierbij zal een meldingsplicht gelden voor de te houden congressen.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 6

Recreatie

Door het landgoed open te stellen voor bezoekers is een groter draagvlak voor het plan te verwachten. Volgens de Rood voor Groen regeling dient 90% van het landgoed opengesteld te worden. Volgens ons voldoet het bestemmingsplan niet aan deze oppervlakte-eis.

Het zou goed zijn de wandelpaden aan te laten sluiten op bestaande doorgaande routes en in samenhang met de omgeving te ontwikkelen. Er zal een herziening van het wandelpadenplan moeten komen, dit in een bredere context dan alleen het plangebied van de Vijverhoeve. De wandelpaden zoals nu geprojecteerd in het plan voldoen niet aan de gestelde eis dat 90% van het landgoed opengesteld moet worden.

Reactie van gemeente

In de landgoedregeling in de Verordening Ruimte is niet expliciet opgenomen dat 90% opengesteld dient te worden. Aangegeven wordt dat de Natuurschoonwet een openstelling kent van 90% (*Er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren*). In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer staat in artikel 3.9 dat de gronden binnen het exploitatiegebied (het plangebied) beheerd moeten worden volgens de beheerovereenkomst. In die beheerovereenkomst is in artikel 1, sub 3a 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 in artikel 1 sub 3b 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.

De wandelpaden zijn aangesloten op het bestaande wandelpadennetwerk in de omgeving. Tevens is de wandelroute opgenomen in het boekje Wandelroute Brabantse Wal.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 7

Financiële haalbaarheid van het plan

Wij hebben gerede twijfel aan de financiële haalbaarheid van het plan, vooral in de huidige economische context en stand van zaken in het vastgoed. Wij hebben hierover meer duidelijkheid gevraagd aan initiatiefnemer en de gemeente. Zover ons bekend is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. De gemeente heeft die ons niet willen verstrekken.

Wij zijn vooral benieuwd wat er gaat gebeuren mocht realisering van de landhuizen niet mogelijk blijken. Het gevaar bestaat dat er straks wel een rechtsgeldig plan ligt met bouwrechten die niet te realiseren zijn. Dan ontstaat al gauw de mogelijkheid of de discussie om de bouwrechten van drie grote woningen om te zetten in bijvoorbeeld een groter aantal kleinere wooneenheden. Of komen andere wijzigingen aan de orde die helemaal buiten de bedoelingen liggen van het stichten van een landgoed.

Wij hebben ook zorg, omdat er zover wij weten, in de overeenkomst een compensatieregeling is opgenomen ten faveure van de initiatiefnemer en ten laste van de gemeente ingeval de bouwrechten niet met goed gevolg kunnen worden afgerond. De gemeente kan hierdoor niet meer als onafhankelijke partij in deze procedure optreden.

Er staan in de overeenkomst zover ons bekend twee zaken die de burger aangaan:

1. De compensatieregeling tussen initiatiefnemer en gemeente indien de verzilvering van de bouwrechten niet doorgaan.
2. De haalbaarheidsstudie. Deze laatste is van belang om het mechanisme duidelijk te hebben tussen ambitie van het bedrijf: Landgoed De Vijverhoeve en de claim die daarvoor gelegd wordt op intrinsieke waarden van het gebied.

Met andere woorden: het gehele project is met een hoge bedrijfsambitie slechts mogelijk als de landschappelijke waarden maximaal geëxploiteerd worden.

Onze zorg is mede gestoeld op het andere (mislukte) landgoedproject in Woensdrecht, namelijk dat van de Emmahoeve. De daar gerealiseerde recreatiewoningen, die onder het mom van 'rood voor groen' tot stand zijn gekomen, worden bewoond door Oost-Europeanen. De vier landhuizen zijn tot heden niet gerealiseerd, doodweg omdat er geen markt voor is.

Wij beroepen ons in deze ook op de provinciale beleidsnotitie over landgoederen. Daarin is een zogenaamde duurzaamheidstoets opgenomen waaraan het landgoed moet voldoen. Door die duurzaamheidstoets moet de instandhouding van het landgoed worden verzekerd.

Ons inziens is niet aangetoond dat het landgoed duurzaam in stand kan blijven. In de beleidsnotitie staat helder dat “inzicht wordt gegeven in het (financiële) exploitatieplan voor de langere termijn. Het plan dient uitvoerbaar en beheersbaar te zijn” (pagina 12 onder d). Het plan voldoet niet aan deze voorwaarde.

Reactie van gemeente

De Vijverhoeve heeft, in tegenstelling tot andere landgoederen zoals de Emmahoeve, een eigen economische drager. Dit betreft het aanwezige adviesbureau (bedrijf aan huis). Slechts in bescheiden mate betreft dit het organiseren van congressen. 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. De gemeente heeft daaraan haar goedkeuring gegeven.

Het al dan niet verkopen van de woning is geen zaak van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan vormt het juridisch planologisch kader voor de realisatie van het landgoed. De discussie over een andere invulling vanuit functioneel oogpunt of het omzetten van de aanwezige bouwrechten bij het niet verkopen van de gronden is nu niet aan de orde.

In de anterieure overeenkomst is geen compensatieregeling met initiatiefnemer opgenomen. De ontwikkeling van het landgoed is voor het eigen risico van de initiatiefnemer.

De link met het landgoed de Emmahoeve is niet terecht. In dat project zijn recreatiewoningen gerealiseerd. Daar is in op het landgoed De Vijverhoeve geen sprake van. Het al dan niet verkopen van de woning is geen zaak van het bestemmingsplan.

De verwijzing van de reclamant naar de beleidsregel is niet meer van toepassing. De regels uit de provinciale Verordening Ruimte zijn van toepassing. Daarin staat dat ‘de duurzame instandhouding van het landgoed is verzekerd’. In het inrichtings- en beheerplan is aangegeven welke landschaps- en natuurwaarden worden nagestreefd en op welke wijze deze zullen worden beheerd. Daarnaast zullen de opbrengsten uit de woningen en de nevenactiviteiten gebruikt worden voor de duurzame instandhouding van het landgoed. De duurzame instandhouding is daarnaast verzekerd via de anterieure overeenkomst met de gemeente Woensdrecht waarin ook een boeteclausule is opgenomen. De duurzame instandhouding is getoetst door de gemeente en akkoord bevonden. Rekening houdend met het ontwerp- en inrichtingsplan, dat in nauw overleg met natuurverenigingen en het Brabants Landschap is opgesteld, staat de inrichting van de natuur centraal. Vanwege de aandacht voor de duurzame (financiële) continuïteit, is een gezonde economische drager van belang. De gemeente is van mening dat hier van een verantwoorde wisselwerking sprake is.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 8

Conclusie

Het voorliggende plan van het Landgoed Vijverhoeve is op een aantal punten in strijd met vigerende regelgeving. Vooral de nieuwe economische activiteit staat in het plan centraal. Dit is het dominant leidende principe. Negatieve effecten worden afgewenteld op de natuur, het landschap, de monumenten en de omgeving. Alleen door de bebouwing te concentreren rond de boerderij de Vijverhoeve zelf en de economische activiteit in te perken tot een kleinschalige aangelegenheid, een beperking van 12 maal per jaar, zoals in het plan wordt aangegeven, is voor ons acceptabel. Ook groepen van < 25 personen en een beperkt aantal parkeerplaatsen (max. 25), kan dit plan voor ons aanvaardbaar maken.

Reactie van gemeente

Voor de beantwoording van de specifieke punten wordt verwezen naar de reactie van de gemeente in voorgaande paragrafen.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.2.3 Reclamant 3

9 augustus 2011 (ontvangen op 12 augustus 2011)

Zienswijze aspect 1

De 3 nieuwe landhuizen zijn nu geprojecteerd aan de Vijverstraat tegen de bosrand van de Pilberg in het open cultuurlandschap. Bebouwing op juist deze plek tast het visuele karakter van Huijbergen ernstig aan. Gezien vanuit onder andere de Hollandseweg (komende vanuit België) of de Vijverstraat is er nu een uniek en schitterend uitzicht op de Brabantse wal. Mijn mening is dat we dit uitzicht moeten koesteren en dit ons niet door bebouwing voor de verdere toekomst moeten laten ontnemen. Door op deze locatie bebouwing toe te staan ontstaat er bovendien een wat mij betreft ongewenst nieuw kleinschalig separaat woongebiedje. Het zou m.i. beter zijn de woningen in de bebouwde kom (er zijn nog vele mooie alternatieve locaties beschikbaar) van Huijbergen te bouwen of anders te concentreren (clusteren) rondom de boerderij van de Vijverhoeve zodat een verdere verrommeling (verlaging visuele waarde) van het landschap wordt voorkomen.

Reactie van gemeente

In dit geval is het, gezien de grondpositie van de initiatiefnemer, niet mogelijk de woningen tussen de bebouwde kom van Huijbergen of aan de rand van de bebouwde kom te situeren. Daarnaast heeft de initiatiefnemer getracht de woningen tegen de kom van Huijbergen aan te realiseren. Het is echter niet gelukt de betreffende gewenste gronden te kunnen aankopen. Uitgangspunt bij de locatiekeuze voor de nieuwe woningen is geweest dat er geen hinder voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven ontstaat. Het bouwvlak van agrarisch bedrijf ten noorden van de Vijverhoeve is gelegen tot op de grens van het landgoed. Dit betekent dat het agrarisch bedrijf tot aan de noordgrens van het landgoed zijn woning kan bebouwen. In dat geval zal ook de hindercirkel moeten worden gemeten vanuit de grens van het bouwvlak. De afstand van het bouwvlak tot aan de Vijverstraat is 60 m. Bij een hindercirkel van 50 m van het bedrijf zou dan nog 10 m over blijven tot aan de Vijverstraat waar bebouwd kan worden. Gezien die beperkte maatvoering en omdat het niet mogelijk is om op de Vijverstraat te bouwen valt die locatie planologisch af als locatie voor de drie nieuwe woningen. Daarnaast is het niet mogelijk om op de locatie in het weiland naast de Vijverhoeve de woningen te realiseren vanwege de ligging van de Defensie brandstofpijpleiding. Vandaar dat zal worden vastgehouden aan de huidige locatie. De provincie heeft op het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan geen opmerkingen geplaatst ten aanzien van de locatie van de nieuwe woningen.

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Vijverstraat 6 is het dichtstbijzijnde gevoelige object voor de omliggende agrarische bedrijven. In de huidige planologische situatie (bedrijfswoning) en bij de toetsing aan de milieuhindercirkels van omliggende bedrijven wordt deze woning dus al gezien als gevoelig object en is derhalve maatvoerend voor de hindercirkels van de omliggende bedrijven.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 2

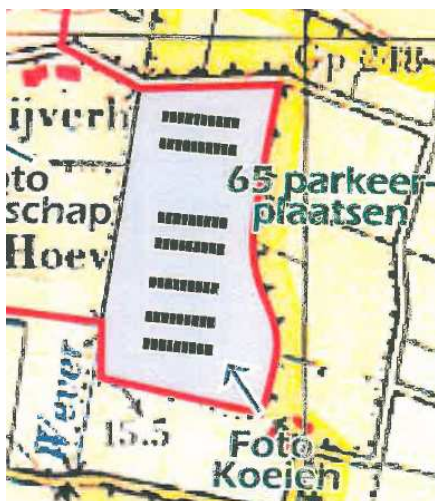
Ook het plan om 65 parkeerplaatsen te realiseren tast de natuur in dit gebied m.i. ernstig aan. Dat zijn aantallen die je in de stad zou mogen verwachten maar niet in een natuurgebied als hier. In de gehele kern van Huijbergen is zelfs zo een groot parkeerterrein niet te vinden. De bijlage visualiseert dit ongewenste beeld. Beter zou zijn dat het vervoer op een zodanig manier wordt georganiseerd (zoals met busje mensen ophalen van station) dat met een aanzienlijk minder aantal parkeerplaatsen kan worden volstaan. Met behulp van een Vervoersplan kan in de mogelijkheden hiervan meer inzicht worden verkregen.

Reactie van gemeente

De parkeerplaats op het terrein wordt gemaakt voor 65 parkeerplaatsen ten behoeve van de activiteiten en de eigen parkeerbehoefte. 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.

De 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. In de toelichting is aangegeven dat de parkeerplaats zal worden ingericht met graskeien en zal de boomgaard doorlopen op de parkeerplaats en omgeven door hagen. De opmerking dat een boomgaard niet op deze gronden thuishoort wordt ter kennisgeving aangenomen. Gezien de ligging van de parkeerplaats en de inrichting daarvan kan de gemeente zich niet vinden in de reactie van de reclamant dat deze parkeerplaats de ontwikkeling van landschapselementen en de nieuwe natuur in het plangebied teniet doet.

De impressie van de reclamant ten aanzien van de parkeerplaatsen is niet correct. In die impressie wordt een beeld geschetst dat er uitgegaan wordt van het volledig invullen van het gebied ten oosten van de Weversbeek als parkeerplaats. Daar is absoluut geen sprake van. Zoals vermeld komt deze parkeerweide te liggen direct ten oosten van de Vlaamse schuur. Tevens is het ruimtebeslag van de parkeerplaats is ten minste 15 keer kleiner dan het door de reclamant geschetste beeld. Daarnaast lopen er op die plek ook in de huidige situatie geen koeien.



Impressie reclamant



Ligging parkeerplaatsen volgens inrichtingsplan

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.2.4 Reclamant 4

14 augustus 2011 (ontvangen op 16 augustus 2011)

Zienswijze aspect 1

Natuur en Landschap.

Het gebied waar de landhuizen zijn geprojecteerd is de overgangszone van het bosgebied van de Pilberg naar het open cultuurlandschap richting de Belgische grens. De Pilberg maakt deel uit van de karakteristieke reliëfrijke rij kamduinen rond Huijbergen. Deze duinen omsluiten het dorp als het ware in een parabool. Van noord naar zuid liggen, min of meer verscholen achter de bomen, Overberg, Nootjesberg, Tiestenberg, Schoelieberg en Pilberg. De hellingen lopen vanaf het zuidwesten geleidelijk op, vormen op de top een scherpe rand en lopen aan de noordoostzijde steil af.

Het hoogste punt van deze kamduinen ligt op 22,3 meter boven de zeespiegel, de voet op circa 15 meter boven de zeespiegel. De provincie Noord-Brabant heeft deze duinen aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Dergelijke gebieden verdienen volgens de provincie specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Het provinciaal beleid strekt daarom mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Om die reden zijn de gebieden ook opgenomen in de groenblauwe structuur.

Volgens de provinciale Verordening Ruimte zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen toegelaten op locaties waar op grond van de geldende planologische regeling het oprichten van gebouwen is toegestaan. De bebouwing op of aan de voet van de Pilberg is alleen al om die reden niet mogelijk.

De Pilberg maakt ook onderdeel uit van de Brabantse Wal, een gebied dat is aangewezen als Vogelrichtlijngebied / Natura 2000, bovendien cultuurhistorisch waardevol met Belvédèrestatus. Juist de overgang van hoog naar laag en van zand naar klei maakt dit gebied zo interessant, zowel uit landschappelijke overwegingen als voor de natuur. Het gebied komt qua structuur overeen met het overgangsgebied dat je op de Weg naar Wouw kunt zien, komende vanuit de Wouwse Plantage / Bergen op Zoom naar Huijbergen (de bekende zandduinen van de Schoelieberg), genoemd gebied ligt meer in het verlengde ervan.

Daarnaast is een kenmerk van deze zone de rust en stilte die er nu heerst en het vergezicht en de zichtlijn vanuit de Vijverstraat op de Hollandseweg en het Belgische grensgebied. Met dit plan gaat dit allemaal verloren.

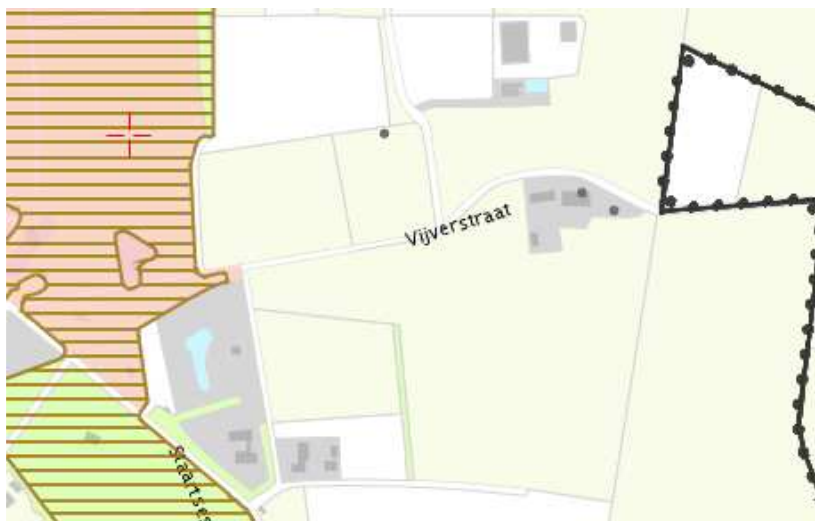
Ook vanuit natuur gaat het hier om een onaanvaardbaar plan. Reeën uit het bos foerageren dagelijks in het aangrenzende weiland. Ze raken hun gebied kwijt en zullen niet terugkomen vanwege het gebrek aan rust en stilte. Zoals aangegeven grenst het gebied van de geplande landhuizen direct aan het Vogelrichtlijngebied (Natura 2000) van de Brabantse Wal. Dit gebied is juist als zodanig aangeduid vanwege de zeldzame en beschermde Flora en Fauna. De fauna gedijt juist bij de combinatie van bosgebied waar ze in leven en waar ze bescherming vinden en het open landschap waar ze hun voedsel zoeken en vinden. De aanwezige beschermde vogels, zoals de nachtzwaluw, boomleeuwerik, zwarte specht, wespandief en andere beschermde dieren zullen verjaagd worden bij menselijke activiteiten in hun omgeving.

Dit plan is dan ook in strijd met de wettelijke regels die samenhangen met het Natura2000-beleid. Ook als een plan niet in maar net buiten een Natura2000-gebied gevolgen heeft op Natura2000-gebied, zal het ruimtelijke beleid er rekening mee dienen te houden. Er zal een toets moeten plaats vinden op de natuurdoelen en vervolgens een passende beoordeling conform de Natuurbeschermingswet. Bij de uitgevoerde quickscan is dat ten onrechte niet gebeurd.

Een aantal negatieve effecten van de geplande economische activiteit, zoals geluidsbelasting, mobiliteit en licht zijn niet onderkend en ook niet uitgewerkt. Nergens is gevisualiseerd wat de landschappelijke beeldkwaliteit is van een parkeerplaats met ca. 65 auto's. Ter illustratie heb ik een fotomontage bijgevoegd: 'Van koe tot heilige koe' (zie bijlage 2).

Reactie van gemeente

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



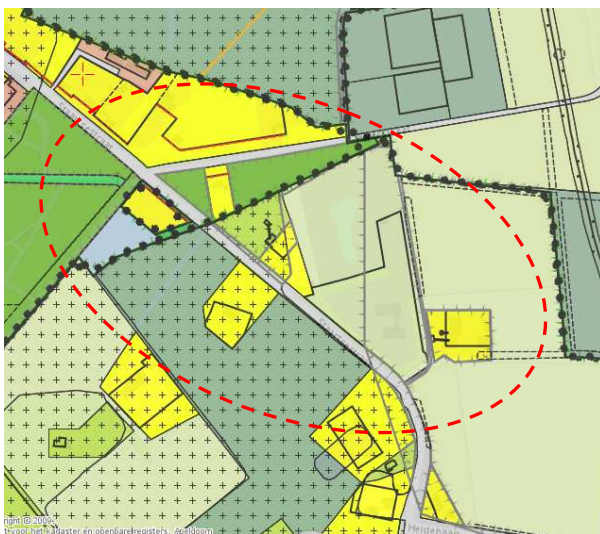
 Aardkundig waardevol gebied

Uitsnede verordening ruimte; aardkundige waarden

Ten aanzien van de reactie over de paraboolvorm van de duinen kan worden aangegeven dat ook in de huidige situatie op de overgang van het bos naar de agrarische gronden binnen deze paraboolvorm op enkele locaties wordt onderbroken door (woon)bebouwing. Het betreft hier percelen aan de Staartsestraat en de Hollandseweg. Tevens is een agrarisch bouwvlak aanwezig aan de Staartsestraat. Ook in het bestemmingsplan Buitengebied wordt de paraboolvorm doorbroken door de aanwezigheid van burgerwoningen, agrarische gronden en een agrarisch bouwvlak. Door de realisatie van de woningen zal er derhalve geen sprake zijn van het doorbreken van een compleet gave paraboolstructuur. Vanuit provinciaal beleid is de paraboolvorm ook geen beschermingswaardige vormelement.



locaties met bestaande bebouwing op overgang bos-agrarische gronden

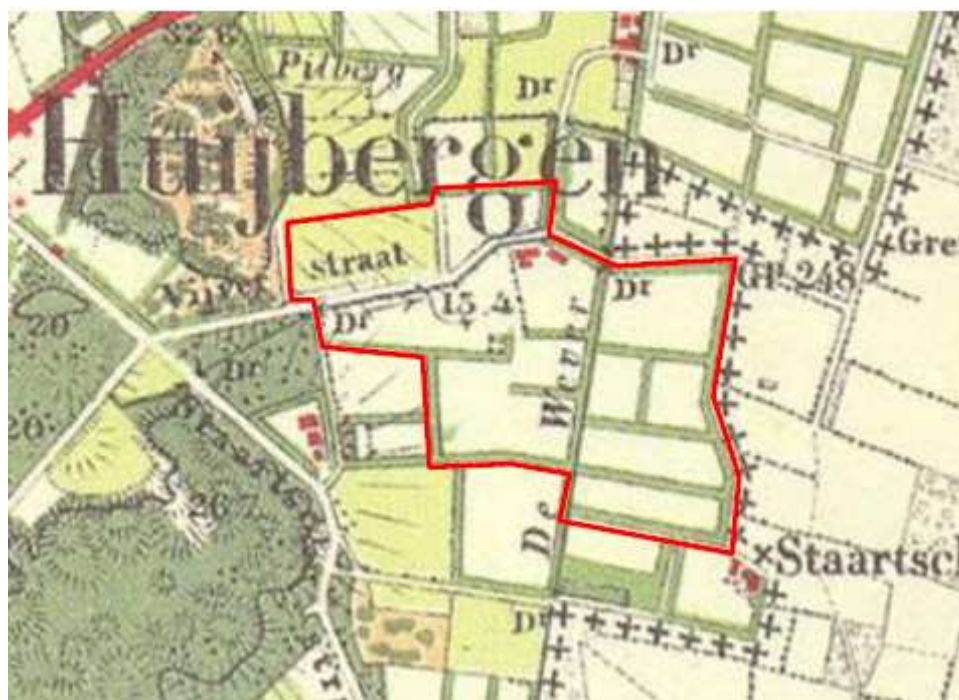


Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied; doorbreking paraboolvorm

De drie nieuwe woningen zijn direct tegen de bosrand gepositioneerd en bevat drie uitgiftebare kavels. De bebouwing wordt opgericht op korte afstand vanaf de bosrand. Dit betekent dat tussen de Bosrand en de nieuwe bebouwing het zicht op de Hollandseweg niet wordt belemmerd. Via een vereniging van eigenaren worden kopers van de landhuizen verplicht zich aan het inrichtings- en beheersplan te houden zodat de natuurinrichting wordt gewaarborgd.

Wel zal ter hoogte van de nieuwe woonbebouwing het zicht op de Hollandseweg wordt onderbroken.

Dit open zicht naar de Hollandseweg is echter een weergave van de huidige situatie in deze tijdsperiode. Het is niet zo dat deze openheid hier altijd is geweest. Rond 1900 was er sprake van een kleinschalig cultuurlandschap met door houtwallen omzoomde gras- en bouwlanden. Dit is ook te zien op de afbeelding op blz. 6 van het inrichtingsplan (bijlage bij de toelichting). Daarnaast is ook op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen zichtlijn opgenomen naar de Hollandseweg.



Legenda



Bos



Grasland



Heide



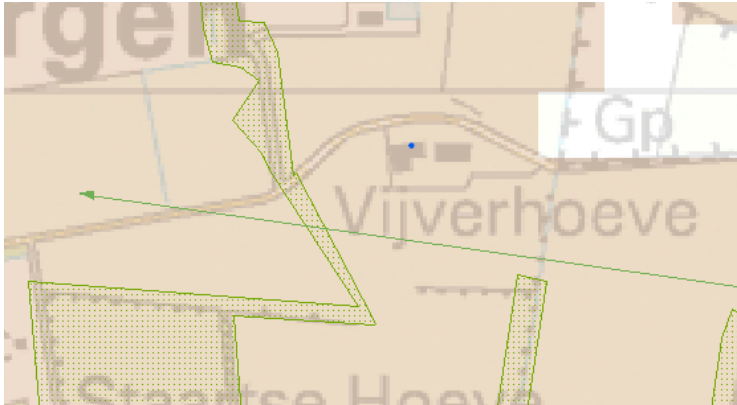
Bouwland



Houtwallen

Landschap Vijverhoeve rond 1900

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, zie onderstaande afbeelding.



Ten westen van het nieuwe erf is bosgebied aanwezig. Aangenomen wordt dat er, conform de reactie van de reclamant, in het gebied reeën voorkomen. Deze reeën kunnen foerageren in het plangebied. Een klein deel van het plangebied wordt omgevormd ten behoeve van de nieuwe woonbebouwing. Echter het overgrote deel van het plangebied krijgt een natuurlijker inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels). Door deze nieuwe inrichting van het plangebied vindt juist een verbetering plaats van het foerageergebied van de ree ten opzichte van de huidige situatie (gras- en akkerland).

Juist door het bijzondere karakter van de Pilberg, de verbinding tussen het natuurgebied Wouwse Plantage en de Kalmhoutse heide is de Vijverhoeve aangewezen ter versterking van de natuurdoeltypen.

In 2007 is voor het initiatief een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierin 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 Natura 2000-gebied Brabantse Wal. In deze quickscan is geconcludeerd dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar de quickscan flora en fauna (bijlage 3 bij de partiële herziening). Het uitvoeren van een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

De afstand van de nieuwe woningen tot aan de begrenzing van het Natura2000 gebied is ten minste 175 m. Tussen de nieuwe woningen en de het Natura2000 gebied ligt echter in de huidige situatie al woonbebouwing. Tevens is een agrarisch bouwvlak aanwezig. Ook in het Natura2000 gebied zelf aan de Staartseduinen ligt in de huidige situatie al woonbebouwing. Mocht woonbebouwing c.q. menselijke activiteiten al leiden tot het verjagen van de beschermde soorten dan zal daar, gezien de ligging van de bestaande woning in en tegen het Natura2000 gebied aan al sprake van zijn in de huidige situatie. De realisatie van de drie woningen in het landgoed zal daar geen extra negatieve impact op hebben. Dit zal in de quickscan nader worden aangegeven.

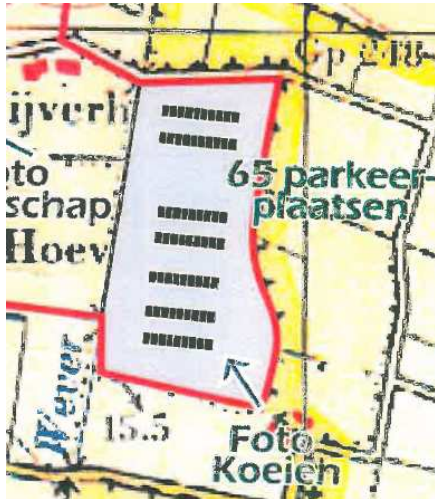
Om te bepalen of er sprake is van mobiliteit-, geluid- of lichthinder van de nieuwe economische activiteit is in de toelichting (hoofdstuk 4.1) een paragraaf opgenomen 'hinderlijke bedrijvigheid'. Op basis van de resultaten in deze paragraaf wordt daarin geconcludeerd dat knelpunten niet te verwachten zijn. In het plan wordt aangegeven dat het initiatief niet zal leiden tot een onevenredige toename van verkeer van en naar De Vijverhoeve en directe omgeving. Daarnaast zijn de activiteiten dagactiviteiten. Van lichthinder zal derhalve geen sprake zijn.

De parkeerplaats op het terrein wordt gemaakt voor 65 parkeerplaatsen ten behoeve van de activiteiten en de eigen parkeerbehoefte. 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.

De 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. In de toelichting is aangegeven dat de parkeerplaats zal worden ingericht met graskeien en zal de boomgaard doorlopen op de parkeerplaats en omgeven door hagen. De opmerking dat een boomgaard niet op deze gronden thuishoort wordt ter kennisgeving aangenomen. Gezien de ligging van de parkeerplaats en de inrichting daarvan kan de gemeente zich niet vinden in de reactie van de reclamant dat deze parkeerplaats de ontwikkeling van landschapselementen en de nieuwe natuur in het plangebied teniet doet.

De impressie van de reclamant ten aanzien van de parkeerplaatsen is niet correct. In die impressie wordt een beeld geschetst dat er uitgegaan wordt van het volledig invullen van het gebied ten oosten van de Weversbeek als parkeerplaats. Daar is absoluut geen sprake van. Zoals vermeld komt deze parkeerweide te liggen direct ten oosten van de Vlaamse schuur.

Tevens is het ruimtebeslag van de parkeerplaats is ten minste 15 keer kleiner dan het door de reclamant geschetste beeld. Daarnaast lopen er op die plek ook in de huidige situatie geen koeien.



Impressie reclamant



Ligging parkeerplaatsen volgens inrichtingsplan

De grondwatersituatie wordt niet aangetast. 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 zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. De quickscan flora en fauna wordt aangescherpt ten aanzien van het Natura2000 gebied.

Zienswijze aspect 2

Provinciaal Landgoederenbeleid

Het plan berust op het 'rood voor groen'-beleid van de provincie met betrekking tot nieuwe landgoederen. In de provinciale beleidsnotitie 'Rood voor groen Nieuwe Landgoederen in Brabant' worden de randvoorwaarden uiteengezet. Aangegeven wordt dat het landgoed voor een meerwaarde aan natuur en ecologie moet zorgen. Daarvan is in dit bestemmingsplan geen sprake. Het mooie, stille karakteristieke landschap gaat juist verloren. Er komt een architectonisch kunstmatig geheel terug, vol bebouwing, drukte en parkeerplaatsen. Ook wordt in de beleidsnotitie aangegeven, dat er meerwaarde moet zijn voor landschap en cultuurhistorie. Ook dat kunnen we in dit plan niet terug vinden.

De “Verordening ruimte Noord-Brabant 2011”, geeft hierover in artikel 11.5 (“Regels voor landgoederen”) aan dat “de beoogde ontwikkeling een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken tot gevolg heeft (lid 2 sub a) en dat “ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken” (lid 2 sub c). Hierboven, onder het kopje Natuur en Landschap, hebben wij uitgebreid beargumenteerd dat het plan hiermee strijdig is.

In het kader van provinciaal beleid ten aanzien van Nieuwe Landgoederen dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor het behoud van de monumentale onderdelen van het agrarische erfgoed. Voor iedere 5 ha landgoed en een equivalent van 2,5 ha nieuw ontwikkelde natuur kan, binnen gestelde randvoorwaarden, een nieuwe wooneenheid worden gesticht. De gedachte achter deze compensatieregeling is dat met de opbrengst van de zogenaamde bouwrechten, de restauratie van de monumentale gebouwen en inrichting van het landschap gefinancierd kunnen worden en vervolgens duurzaam beheerd.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt echter de stichting van vier wooneenheden voorzien naast het bouwen van een Vlaamse Schuur, een kapschuur en een ‘bakhuis’ die als workshopruimte en conferentieoord dienst zullen gaan doen.

Er is dus sprake van vier nieuwe wooneenheden, omdat naast de drie geplande landhuizen ook de voormalige boerderij en stal worden omgezet in wooneenheid. In totaal gaat het dus om zes nieuw te realiseren bouwwerken, hetgeen in strijd is met de reikwijdte van de regeling voor de realisering van landgoederen.

Reactie van gemeente

In het plangebied zijn nog diverse groene relicten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20^e eeuw (zie paragraaf 1.4 natuur en landschap). De inrichting van het landgoed is mede opgesteld door het Brabants Landschap. Uitgangspunt is de historische groene inrichting medio 1905. 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.

Ten aanzien van de reactie van de reclamant op Natuur en Landschap wordt verwezen naar de beantwoording in de vorige paragraaf.

De reactie met betrekking tot het zorgdragen van monumentale onderdelen en de compensatieregeling wordt ter kennisgeving aangenomen.

In de betreffende regeling wordt gesproken over het stichten van een nieuwe wooneenheid voor ieder 5 ha landgoed, waarvan 2,5 ha natuur. Het gaat daarbij dus om wooneenheden (woningen) en niet specifiek het aantal gebouwen. De bebouwing van de Vlaamse schuur, de kapschuur en het bakhuis worden gezien als bijgebouwen bij de reeds bestaande woning. De woningen worden gerealiseerd ter compensatie van de ontwikkeling en inrichting van het natuurgebied en de restauratie van de aanwezige monumenten.

De provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijze ingediend ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling. Ook in de reactie op het voorontwerp stond het aantal woningen niet ter discussie en wordt voldaan aan de provinciale regeling.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 3

Cultuurhistorische waarden en archeologie

De Vijverhoeve bestaat uit drie elementen die tot Rijksmonument gerekend worden: de boerderij, het bakhuis en de waterput. Volgens de bestaande regelgeving en verdragen in internationaal kader (ICOMOS) dient uiterst zorgvuldig met authenticiteit van materiaal omgegaan te worden. Gebouwen zijn onlosmakelijk met hun plaats verbonden, verplaatsen is uit den boze. Historisch gegroeide arrangementen van agrarische gebouwen zijn kenmerkend voor een landbouwkundig en/of sociaal culturele ontwikkeling en dienen gerespecteerd te worden.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt echter één van de monumentale elementen, het bakhuis / de varkensstal gesloopt. Er wordt een nieuw gebouw voor in de plaats gebouwd op enige tientallen meters afstand van het hoofdgebouw. Een dergelijke oplossing is in strijd met bovengeschetste voorwaarden voor behoud en restauratie van monumenten. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) heeft in eerste instantie (2004) negatief geadviseerd aan de gemeente over dit onderdeel van het bestemmingsplan. De gemeente heeft dit advies echter niet opgevolgd. De initiatiefnemer handelt hiermee in strijd met artikel 11.5, lid 2a uit de Verordening Ruimte van de provincie.

Ook de archeologische waarden van het gebied worden door de voorgestane ontwikkelingen niet gerespecteerd. De toegepaste methode om de archeologische waarde te bepalen, en te concluderen dat die niet aanwezig is, is niet valide. De methode die is toegepast wordt gebruikt om aan te tonen dat er wel een archeologische waarde is, namelijk als er archeologische sporen worden aangetroffen bij boringen. Echter om aan te tonen dat er geen archeologische waarde aanwezig is zal minstens een proefsleuf gegraven moeten worden, omdat sporen vaak een diffuus karakter hebben, zoals oude bodemprofielen inclusief landbouwsporen. Deze zijn pas te traceren in een ruimtelijke samenhang.

Reactie van gemeente

Het bakhuis is niet gesloopt, maar ingestort in de storm van 2004. 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. Dit zal worden aangepast in de toelichting van het plan. Daaraan zijn echter geen planologische consequenties verbonden.

De Vlaamse schuur die op De Vijverhoeve aanwezig was, is afgebrand en grotendeels

verdwenen. Er is alleen nog één muur van de Vlaamse schuur over. De afgebrande Vlaamse schuur die bij De Vijverhoeve stond, wordt weer herbouwd op een traditionele wijze.

Belangrijk hierin zijn de karakteristieke vorm van het volume en de materialisering. De gevels zijn in principe gepotdekseld en het dak is grotendeels rietgedekt. Een combinatie met pannen is mogelijk, maar riet blijft het hoofdmateriaal voor het dak. In de gevels zijn traditioneel grote deuren aanwezig. Daarnaast kunnen in de gevel en dak aanvullende openingen gemaakt worden. Hiervoor geldt dat ze de uitstraling van het volume dienen te ondersteunen.

Om het erf weer geheel traditioneel in te richten, zal de Vlaamse schuur worden herbouwd op de plek van de landbouwschuur. Op deze wijze zorgt juist de setting van gebouwen voor een versterking van het de uitstraling van het erf.

Tevens is deze nieuwe locatie noodzakelijk om de monumentale muur van de oude Vlaamse schuur te kunnen behouden.

Het nieuwe gebruik van de Vlaamse schuur zorgt er juist voor dat deze gebouwen een nieuwe functie krijgen en daarmee in stand kunnen worden gehouden. Op basis van het oude gebruik was dat niet mogelijk en zouden de gebouwen juist in slechtere staat verkeren.

In opdracht van de gemeente Woensdrecht heeft archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf bv in augustus 2010 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase uitgevoerd in twee plangebieden aan de Vijverstraat 6 in Huijbergen, gemeente Woensdrecht. De toegepaste methode die is gebruikt voor het onderzoek is in paragraaf 2.1 en 3.2 weergegeven. Deze toegepaste methodes zijn gebruikelijk bij dergelijke archeologische onderzoeken. Daarnaast heeft een extra check plaatsgevonden door de gemeentelijk archeoloog ten aanzien van de gebruikte methoden. De rapportage is door hem goedgekeurd. Het archeologisch aspect is voldoende in beeld gebracht en er is geen vervolgonderzoek (b.v. proefsleuven) noodzakelijk.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. De toelichting wordt aangescherpt ten aanzien van het niet zijn van de monumentale status van het bakhuis.

Zienswijze aspect 4

Plaats van de landhuizen

Het zou beter zijn om de nieuwe wooneenheden nabij de huidige boerderij te realiseren, bijvoorbeeld op de plaats van de bestaande schuur of in het perceel tegenover de boerderij aan de andere zijde van de Vijverstraat. De huidige invulling is in strijd met de Verordening Ruimte waarin wordt gesteld dat bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd dient te worden (artikel 11.5 lid 3a). In het ontwerpplan wordt het buitengebied echter onevenredig belast. De hindercirkel van de agrariër tegenover de Vijverhoeve is slechts 50 m. Er kan dus zonder problemen op het perceel tussen de Vijverhoeve en die boerderij worden gebouwd.

In mijn reactie op het voorontwerp heb ik aangegeven, dat het logischer en beter is de landhuizen te alloceren bij de bestaande bebouwing van de Vijverhoeve. In die situatie ontstaat er ter plekke een besloten woon- en leefbuurtje met geclusterde bebouwing, ver weg van het kwetsbare gebied van de Brabantse Wal.

Gemeente en initiatiefnemer beroepen zich erop dat de locatie op advies van de provincie tot stand is gekomen. Ik heb gereede twijfel over de juistheid van deze bewering. Graag zou ik over dit advies willen beschikken en ik wil ook graag vernemen wie van de provincie tot dit advies is gekomen. Indien hierop geen bevredigend antwoord komt, beschouw ik de tot heden gegeven reactie als niet gegeven. Er zijn namelijk zeer valide argumenten om alle bebouwing van het landgoed te clusteren.

Reactie van gemeente

In dit geval is het, gezien de grondpositie van de initiatiefnemer, niet mogelijk de woningen tussen de bebouwde kom van Huijbergen of aan de rand van de bebouwde kom te situeren. Daarnaast heeft de initiatiefnemer getracht de woningen tegen de kom van Huijbergen aan te realiseren. Het is echter niet gelukt de betreffende gewenste gronden te kunnen aankopen. Uitgangspunt bij de locatiekeuze voor de nieuwe woningen is geweest dat er geen hinder voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven ontstaat. Het bouwvlak van agrarisch bedrijf ten noorden van de Vijverhoeve is gelegen tot op de grens van het landgoed. Dit betekent dat het agrarisch bedrijf tot aan de noordgrens van het landgoed zijn woning kan bebouwen. In dat geval zal ook de hindercirkel moeten worden gemeten vanuit de grens van het bouwvlak. De afstand van het bouwvlak tot aan de Vijverstraat is 60 m. Bij een hindercirkel van 50 m van het bedrijf zou dan nog 10 m over blijven tot aan de Vijverstraat waar bebouwd kan worden. Gezien die beperkte maatvoering en omdat het niet mogelijk is om op de Vijverstraat te bouwen valt die locatie planologisch af als locatie voor de drie nieuwe woningen. Daarnaast is het niet mogelijk om op de locatie in het weiland naast de Vijverhoeve de woningen te realiseren vanwege de ligging van de Defensie brandstofpijpleiding. Vandaar dat zal worden vastgehouden aan de huidige locatie. De provincie heeft op het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan geen opmerkingen geplaatst ten aanzien van de locatie van de nieuwe woningen.

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Vijverstraat 6 is het dichtstbijzijnde gevoelige object voor de omliggende agrarische bedrijven. In de huidige planologische situatie (bedrijfswoning) en bij de toetsing aan de milieuhindercirkels van omliggende bedrijven wordt deze woning dus al gezien als gevoelig object en is derhalve maatvoerend voor de hindercirkels van de omliggende bedrijven.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 5

Economische activiteiten

De initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium laten weten geen bouwplannen op zijn terrein te hebben en slechts kleinschalige activiteiten te willen uitvoeren. Daarna is het plan, buiten het zicht van de omwonenden en aangrenzende bedrijven om, verder ontwikkeld en is de ambitie veel groter geworden. In het huidige plan staat de economische activiteit centraal, daar waar in het oorspronkelijke plan de versterking van de natuur- en landschappelijke waarden centraal stond.

De geplande economische activiteiten van conferenties en workshops betreffen een nieuwe functie in het gebied. De schaal waarop deze functie is ingepland heeft negatieve effecten op de beoogde natuur- en landschapsfuncties die binnen het gebied gepland zijn en op bestaande woon- en werkfuncties van de omringende percelen. Een parkeerplaats van 65 auto's en een nieuw te bouwen Vlaamse Schuur met een oppervlak van ca 350 m² laat veel ruimte aan economische activiteiten. Aan beperking van overlast van deze activiteiten besteedt het plan geen aandacht. Momenteel vinden al meerder malen per week activiteiten op de Vijverhoeve plaats. Een beperking van 12 maal per jaar, zoals in het plan wordt aangegeven, is voor mij aanvaardbaar.

In het bestemmingsplan (het gebruiksartikel) en de vergunningverlening dient meer aandacht besteed te worden aan het voorkomen van overlast. Door strikte omschrijving van activiteiten, en inperking van tijdstippen, duur en omvang van activiteiten en impact op omgeving kan overlast worden ingeperkt. De gemeente dient hierop toe te zien en te handhaven en dus ook handhaafbare eisen te stellen. Door de beschikbare ruimte fors in te perken, het aantal parkeerplaatsen te verminderen en de activiteiten strikt te omschrijven kan de omvang van de activiteit in evenwicht worden gebracht met de draagkracht van de omgeving. De voorgenomen activiteit is in strijd met artikel 11.5, lid 5a van de Verordening Ruimte, omdat deze niet bijdraagt aan de versterking of het behoud van het landgoed.

Reactie van gemeente

Het is op basis van de reactie van de reclamant onduidelijk op basis van wat wordt geconcludeerd dat de ambitie voor de activiteiten veel groter zijn dan eerder. Daarnaast is er sprake van een nevenactiviteit (kleinschalige workshopruimte en conferentieruimte) en niet van grootschalige bedrijvigheid. De versterking van de natuur- en landschappelijke waarden staan in het plan nog steeds centraal. De nevenactiviteiten dienen als economische kostendrager voor aanleg, beheer en onderhoud van het landgoed. Het aantal congressen in de conferentieruimte blijft beperkt tot maximaal 12 per jaar.

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.

Het aantal door de reclamant aangegeven bijeenkomsten hebben betrekking op het bedrijfskundig advies aan huis, met één of enkele autobewegingen per dag. De duur van de bezoeken zijn één of enkele uren per dag.

Rekening houdend met het ontwerp- en inrichtingsplan, dat in nauw overleg met natuurverenigingen en het Brabants Landschap is opgesteld, staat de inrichting van de natuur centraal. Vanwege de aandacht voor de duurzame (financiële) continuïteit, is een gezonde economische drager van belang. De gemeente is van mening dat hier van een verantwoorde wisselwerking sprake is. De invulling van het landgoed met de betreffende kleinschalige activiteiten heeft baat bij stilte en bezinning. Het inspiratiecentrum is juist ontwikkeld vanwege de rust en stilte. Eventuele verkeerslawaaï wordt alleen al uit oogpunt van die bedrijfsvoering en bedrijfseconomische overwegingen sterk geweerd.

Uit de reactie van de reclamant is niet op te maken welke overlast zou moeten worden voorkomen. Ook is niet duidelijk welk idee de reclamant heeft bij de draagkracht van de omgeving. In een bestemmingsplan wordt de functie en de bouwmogelijkheden van die locatie geregeld. De inperking van de tijdstippen, duur en exacte omvang van de activiteiten worden niet in het bestemmingsplan geregeld. De gemeente zal op basis van haar handhavingsbeleid toezien op het gebruik en voorkomen van overlast door de gebruikers. Hierbij zal een meldingsplicht gelden voor de te houden congressen.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 6

Recreatie

Door het landgoed open te stellen voor bezoekers is een groter draagvlak voor het plan te verwachten. Volgens de Rood voor Groen regeling dient 90% van het landgoed opengesteld te worden. Volgens ons voldoet het bestemmingsplan niet aan deze oppervlakte-eis.

Het zou goed zijn de wandelpaden aan te laten sluiten op bestaande doorgaande routes en in samenhang met de omgeving te ontwikkelen. Er zal een herziening van het wandelpadenplan moeten komen, dit in een bredere context dan alleen het plangebied van de Vijverhoeve. De wandelpaden zoals nu geprojecteerd in het plan voldoen niet aan de gestelde eis dat 90% van het landgoed opengesteld moet worden.

Reactie van gemeente

In de landgoedregeling in de Verordening Ruimte is niet expliciet opgenomen dat 90% opengesteld dient te worden. Aangegeven wordt dat de Natuurschoonwet een openstelling kent van 90% (*Er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren*). In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer staat in artikel 3.9 dat de gronden binnen het exploitatiegebied (het plangebied) beheerd moeten worden volgens de beheerovereenkomst. In die beheerovereenkomst is in artikel 1, sub 3a 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 in artikel 1 sub 3b 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.

De wandelpaden zijn aangesloten op het bestaande wandelpadennetwerk in de omgeving. Tevens is de wandelroute opgenomen in het boekje Wandelroute Brabantse Wal.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 7

Financiële haalbaarheid van het plan

Ik heb, samen met de overige bezwaarmakers, gereede twijfel aan de financiële haalbaarheid van het plan, vooral in de huidige economische context en stand van zaken in het vastgoed. Wij hebben hierover meer duidelijkheid gevraagd aan initiatiefnemer en de gemeente. Zover ons bekend is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. De gemeente heeft die ons niet willen verstrekken.

Wij zijn vooral benieuwd wat er gaat gebeuren mocht realisering van de landhuizen niet mogelijk blijken. Het gevaar bestaat dat er straks wel een rechtsgeldig plan ligt met bouwrechten die niet te realiseren zijn. Dan ontstaat al gauw de mogelijkheid of de discussie om de bouwrechten van drie grote woningen om te zetten in bijvoorbeeld een groter aantal kleinere wooneenheden. Of komen andere wijzigingen aan de orde die helemaal buiten de bedoelingen liggen van het stichten van een landgoed.

Wij hebben ook zorg, omdat er, zover wij weten, in de overeenkomst een compensatieregeling is opgenomen ten faveure van de initiatiefnemer en ten laste van de gemeente ingeval de bouwrechten niet met goed gevolg kunnen worden afgerond. De gemeente kan hierdoor niet meer als onafhankelijke partij in deze procedure optreden.

Er staan in de overeenkomst, zover ons bekend, twee zaken die de burger aangaan:

1. De compensatieregeling tussen initiatiefnemer en gemeente indien de verzilvering van de bouwrechten niet doorgaat.
2. De haalbaarheidsstudie. Deze laatste is van belang om het mechanisme duidelijk te hebben tussen ambitie van het bedrijf: Landgoed De Vijverhoeve en de claim die daarvoor gelegd wordt op intrinsieke waarden van het gebied.

Met andere woorden: het gehele project is met een hoge bedrijfsambitie slechts mogelijk als de landschappelijke waarden maximaal geëxploiteerd worden.

Onze zorg is mede gestoeld op het andere (mislukte) landgoedproject in Woensdrecht, namelijk dat van de Emmahoeve. De daar gerealiseerde recreatiewoningen, die onder het mom van 'rood voor groen' tot stand zijn gekomen, worden bewoond door Oost-Europeanen. De vier landhuizen zijn tot heden niet gerealiseerd, doodweg omdat er geen markt voor is.

Ik beroep me in deze ook op de provinciale beleidsnotitie over landgoederen. Daarin is een zogenaamde duurzaamheidstoets opgenomen waaraan het landgoed moet voldoen. Door die duurzaamheidstoets moet de instandhouding van het landgoed worden verzekerd.

Mijns inziens is niet aangetoond dat het landgoed duurzaam in stand kan blijven.

In de beleidsnotitie staat helder dat "inzicht wordt gegeven in het (financiële) exploitatieplan voor de langere termijn. Het plan dient uitvoerbaar en beheersbaar te zijn" (pagina 12 onder d). Het plan voldoet niet aan deze voorwaarde.

Reactie van gemeente

De Vijverhoeve heeft, in tegenstelling tot andere landgoederen zoals de Emmahoeve, een eigen economische drager. Dit betreft het aanwezige adviesbureau (bedrijf aan huis). Slechts in bescheiden mate betreft dit het organiseren van congressen. 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. De gemeente heeft daaraan haar goedkeuring gegeven.

Het al dan niet verkopen van de woning is geen zaak van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan vormt het juridisch planologisch kader voor de realisatie van het landgoed. De discussie over een andere invulling vanuit functioneel oogpunt of het omzetten van de aanwezige bouwrechten bij het niet verkopen van de gronden is nu niet aan de orde.

In de anterieure overeenkomst is geen compensatieregeling met initiatiefnemer opgenomen. De ontwikkeling van het landgoed is voor het eigen risico van de initiatiefnemer.

De link met het landgoed de Emmahoeve is niet terecht. In dat project zijn recreatiewoningen gerealiseerd. Daar is in op het landgoed De Vijverhoeve geen sprake van. Het al dan niet verkopen van de woning is geen zaak van het bestemmingsplan.

De verwijzing van de reclamant naar de beleidsregel is niet meer van toepassing. De regels uit de provinciale Verordening Ruimte zijn van toepassing. Daarin staat dat 'de duurzame instandhouding van het landgoed is verzekerd'. In het inrichtings- en beheerplan is aangegeven welke landschaps- en natuurwaarden worden nagestreefd en op welke wijze deze zullen worden beheerd. Daarnaast zullen de opbrengsten uit de woningen en de nevenactiviteiten gebruikt worden voor de duurzame instandhouding van het landgoed. De duurzame instandhouding is daarnaast verzekerd via de anterieure overeenkomst met de gemeente Woensdrecht waarin ook een boeteclausule is opgenomen. De duurzame instandhouding is getoetst door de gemeente en akkoord bevonden. Rekening houdend met het ontwerp- en inrichtingsplan, dat in nauw overleg met natuurverenigingen en het Brabants Landschap is opgesteld, staat de inrichting van de natuur centraal. Vanwege de aandacht voor de duurzame (financiële) continuïteit, is een gezonde economische drager van belang. De gemeente is van mening dat hier van een verantwoorde wisselwerking sprake is.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 8

Conclusie

Mijn conclusie is dat het ontwerp-plan op tal van punten niet voldoet aan de regelgeving, m.n. de Verordening Ruimte van de provincie, de beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen en de Natura2000-wetgeving.

Ik verzoek u dan ook niet over te gaan tot vaststelling van dit plan. Het plan dient in die zin te worden gewijzigd dat de landhuizen geclusterd worden met de boerderij, de economische activiteiten dienen drastisch te worden ingeperkt en het aantal parkeerplaatsen beperkt tot maximaal 20. En op alle punten zal aan de wet- en regelgeving – zoals boven aangegeven – voldaan dienen te worden.

Reactie van gemeente

Voor de beantwoording van de specifieke punten wordt verwezen naar de reactie van de gemeente in voorgaande paragrafen.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.2.5 Reclamant 5

16 augustus 2011 (ontvangen 16 augustus 2011)

Zienswijze aspect 1

De 3 nieuwe landhuizen zijn nu geprojecteerd aan de Vijverstraat tegen de bosrand van de Pilberg in het open cultuurlandschap. Bebouwing op juist deze plek tast het visuele karakter van Huijbergen ernstig aan. Gezien vanuit onder andere de Hollandseweg (komende vanuit België) of de Vijverstraat is er nu een uniek en schitterend uitzicht op de Brabantse wal. Mijn mening is dat we dit uitzicht moeten koesteren en dit ons niet door bebouwing voor de verdere toekomst moeten laten ontnemen. Door op deze locatie bebouwing toe te staan ontstaat er bovendien een wat mij betreft ongewenst nieuw kleinschalig separaat woongebiedje. Het zou m.i. beter zijn de woningen in de bebouwde kom (er zijn nog vele mooie alternatieve locaties beschikbaar) van Huijbergen te bouwen of anders te concentreren (clusteren) rondom de boerderij van de Vijverhoeve zodat een verdere verrommeling (verlaging visuele waarde) van het landschap wordt voorkomen.

In dit geval is het, gezien de grondpositie van de initiatiefnemer, niet mogelijk de woningen tussen de bebouwde kom van Huijbergen of aan de rand van de bebouwde kom te situeren. Daarnaast heeft de initiatiefnemer getracht de woningen tegen de kom van Huijbergen aan te realiseren. Het is echter niet gelukt de betreffende gewenste gronden te kunnen aankopen. Uitgangspunt bij de locatiekeuze voor de nieuwe woningen is geweest dat er geen hinder voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven ontstaat. Het bouwvlak van agrarisch bedrijf ten noorden van de Vijverhoeve is gelegen tot op de grens van het landgoed. Dit betekent dat het agrarisch bedrijf tot aan de noordgrens van het landgoed zijn woning kan bouwen. In dat geval zal ook de hindercirkel moeten worden gemeten vanuit de grens van het bouwvlak. De afstand van het bouwvlak tot aan de Vijverstraat is 60 m. Bij een hindercirkel van 50 m van het bedrijf zou dan nog 10 m over blijven tot aan de Vijverstraat waar bebouwd kan worden. Gezien die beperkte maatvoering en omdat het niet mogelijk is om op de Vijverstraat te bouwen valt die locatie planologisch af als locatie voor de drie nieuwe woningen. Daarnaast is het niet mogelijk om op de locatie in het weiland naast de Vijverhoeve de woningen te realiseren vanwege de ligging van de Defensie brandstofpijpleiding. Vandaar dat zal worden vastgehouden aan de huidige locatie. De provincie heeft op het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan geen opmerkingen geplaatst ten aanzien van de locatie van de nieuwe woningen.

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Vijverstraat 6 is het dichtstbijzijnde gevoelige object voor de omliggende agrarische bedrijven. In de huidige planologische situatie (bedrijfswoning) en bij de toetsing aan de milieuhindercirkels van omliggende bedrijven wordt deze woning dus al gezien als gevoelig object en is derhalve maatvoegend voor de hindercirkels van de omliggende bedrijven.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 2

Ook het plan om 65 parkeerplaatsen te realiseren tast de natuur in dit gebied m.i. ernstig aan. Dat zijn aantallen die je in de stad zou mogen verwachten maar niet in een natuurgebied als hier. In de gehele kern van Huijbergen is zelfs zo een groot parkeerterrein niet te vinden. In de bouwplannen van de vijverhoeve is deze parkeerplaats handig verstoppt als "hoogstam boomgaard". De biilaze visualiseert dit ongewenste beeld. De eerder genoemde maximale aantallen activiteiten op de vijverhoeve (12 per jaar maximaal) noodzaken een dergelijke parkeerbehoefte absoluut niet.

Reactie van gemeente

De parkeerplaats op het terrein wordt gemaakt voor 65 parkeerplaatsen ten behoeve van de activiteiten en de eigen parkeerbehoefte. 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. In de toelichting is aangegeven dat de parkeerplaats zal worden ingericht met graskeien en ook zal de boomgaard doorlopen op de parkeerplaats. De opmerking over de boomgaard wordt ter kennisgeving aangenomen. Gezien de ligging van de parkeerplaats en de inrichting daarvan kan de gemeente zich niet vinden in de reactie van de reclamant dat deze parkeerplaats de nieuwe natuur in het plangebied aantast.

De impressie van de reclamant ten aanzien van de parkeerplaatsen is niet correct. In die impressie wordt een beeld geschetst dat er uitgegaan wordt van het volledig invullen van het gebied ten oosten van de Weversbeek als parkeerplaats. Daar is absoluut geen sprake van. Zoals vermeld komt deze parkeerweide te liggen direct ten oosten van de Vlaamse schuur. Tevens is het ruimtebeslag van de parkeerplaats is ten minste 15 keer kleiner dan het door de reclamant geschetste beeld. Daarnaast lopen er op die plek ook in de huidige situatie geen koeien.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.2.6 Reclamant 6

15 augustus 2011 (ontvangen 16 augustus 2011)

Reactie aspect

De VROM-Inspectie Zuid heeft op 18 januari 2011 aan u haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt. Uit de "Nota inspraak en vooroverleg" blijkt dat besloten is dat de maatvoering van de bebouwingsvrije zone van de brandstofleiding van Defensie aangepast zou worden van 3 meter in 5 meter (aan beide zijden van de hartlijn).

Echter, na bestudering van de regels van het plan heb ik geconstateerd dat de bebouwingsvrije zone, ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, onveranderd is. Ik verzoek u hierom de bebouwingsvrije zone (artikel 8.2) aan te passen van 3 meter in 5 meter aan beide zijden van de hartlijn.

Reactie van gemeente

De gemeente kan zich vinden in de opmerking van de reclamant en zal de maatvoering van de bebouwingsvrije zone van de leiding aanpassen.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard. De maatvoering in de regels en verbeelding wordt aangepast van 3 naar 5 meter.

2.2.7 Reclamant 7

17 augustus 2011 (ontvangen 16 augustus 2011)

Zienswijze aspect 1

Algemeen

Cliënt vreest dat de thans voorgestane planologische ontwikkeling hem op termijn het voeren van zijn bedrijf onmogelijk zal maken, althans dat hij als gevolg van de ontwikkeling schade zal lijden. Door de voorgestane planontwikkeling zal er op zeer korte afstand van het bedrijf van cliënt een omvangrijk conferentie- en vergadercentrum met aansluitend natuurontwikkeling ontstaan met alle negatieve gevolgen van dien voor zijn bedrijf. Cliënt zal door deze nieuwvestiging beperkt worden in zijn bedrijvigheid. Daarbij geldt dat zijn bedrijf de oudste rechten heeft en hij het in strijd met een goede ruimtelijke ordening acht dat het agrarische primaat ter plaatse zal verdwijnen. Cliënt stelt zich primair op het standpunt dat het plan geen doorgang mag hebben. Subsidiar stelt hij dat het plan in zijn huidige vorm en met de huidige bestemmingen geen doorgang kan hebben. Hierbij benadrukt cliënt dat hij van mening is dat de betreffende initiatiefnemer uiteraard ruimte moet worden geboden zijn perceel te ontwikkelen op de manier hij dit wenselijk acht. Cliënt zal in de huidige opzet echter nadeel ondervinden van het plan en als gevolg daarvan schade lijden. Hier verzet cliënt zich uiteraard tegen.

Het betreft hier niet het bezwaar dat de nieuwe functies binnen de hindercirkels van het bedrijf van cliënt komen te liggen en dat het bedrijf in die zin beperkt zal worden. Het betreft de nieuwe functies, inclusief natuur, welke van invloed zullen zijn op het bedrijf. Cliënt verwacht dat door toenemende onkruiddruk, schaduwwerking en drukte zijn bedrijf minder productief zal zijn.

Cliënt bestrijdt dit en het plan voorziet in onvoldoende handhaafbare regels om te spreken van kleinschalige nevenactiviteiten. Er wordt weliswaar gesproken over een beheersovereenkomst en de toelichting vermeldt dat maximaal 12 maal per jaar een congres wordt georganiseerd. Niet bekend is echter in hoeverre het gebruik van de workshopruimte en het conferentiecentrum in de praktijk is geregeld. Het bestemmingsplan vermeldt slechts iets over het maximaal aantal personen. Onduidelijk blijft derhalve hoe een en ander gehandhaafd kan worden en hoe het maximaal gebruik vastgelegd is. Nu dit niet verzekerd is, levert het bestemmingsplan naar mening van cliënt strijd op met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie van gemeente

Ten aanzien van de gevolgen c.q. schade aan de bedrijfsvoering van de reclamant wordt verwezen naar de beantwoording onder Zienswijze aspect 3.

In het plangebied blijft sprake van een nevenactiviteit (kleinschalige workshopruimte en conferentieruimte) en niet van grootschalige bedrijvigheid. De versterking van de natuur- en landschappelijke waarden staan in het plan nog steeds centraal. De nevenactiviteiten dienen als economische kostendrager voor aanleg, beheer en onderhoud van het landgoed. De Vijverhoeve heeft, in tegenstelling tot andere landgoederen zoals de Emmahoeve, een eigen economische drager. Dit betreft het aanwezige adviesbureau (bedrijf aan huis). Slechts in bescheiden mate betreft dit het organiseren van congressen. Het aantal congressen blijft beperkt tot maximaal 12 per jaar voor maximaal 40 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.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 2

Inhoud plan

Daar waar het gebied nu nog primair agrarisch gebied is, zal dat door deze bestemmingsplanwijziging verworden tot een congres- en vergadercentrum met recreatie-/natuurgebied van aanzienlijke omvang, inclusief drie woningen in de vorm van landhuizen. In het buitengebied wordt verdere versterking en intensivering door het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant als ongewenst beschouwd. Van een versterking van aanwezige waarden is naar mening van cliënt geen sprake. De overgang van de verschillende functies is daarbij ook

niet geleidelijk. Cliënt zou liever zien – en dit is in eerdere instanties ook toegezegd – dat er sprake zou zijn van een soort bufferzone aan de noordzijde van het plangebied in de vorm van zuiver agrarisch gebruik. Er is wel sprake van een agrarische bestemming aan de zuidzijde van zijn bedrijf. Grenzend aan onder andere zijn treeveld is echter natuurgebied voorzien. Juist deze natuur en de gevolgen daarvan voor zijn bedrijfsvoering, zullen schade veroorzaken voor cliënt. Om deze reden zou aan deze zijde moeten worden voorzien in een agrarische bestemming.

Reactie van de gemeente

In de Verordening Ruimte is artikel 11.5 een regeling opgenomen voor de realisatie van nieuwe landgoederen. In de betreffende regeling wordt gesproken over het stichten van een nieuwe wooneenheid voor ieder 5 ha landgoed, waarvan 2,5 ha natuur. Het gaat daarbij dus om wooneenheden (woningen) en niet specifiek het aantal gebouwen. De woningen worden gerealiseerd ter compensatie van de ontwikkeling en inrichting van het natuurgebied en de restauratie van de aanwezige monumenten. Daarnaast wordt ook voor het overige voldaan aan de diverse kwaliteitsregels voor het oprichten van nieuwe landgoederen. De provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijze ingediend ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling.

In het plangebied zijn nog diverse groene relicten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20^e eeuw (zie paragraaf 1.4 natuur en landschap). De inrichting van het landgoed is mede opgesteld door het Brabants Landschap. Uitgangspunt is de historische groene inrichting medio 1905. 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.

Daarnaast is er sprake van een nevenactiviteit (kleinschalige workshopruimte en conferentieruimte) en niet van grootschalige bedrijvigheid. De versterking van de natuur- en landschappelijke waarden staan in het plan nog steeds centraal.

Ten aanzien van de gevolgen voor de bedrijfsvoering van de reclamant wordt verwezen naar de beantwoording onder Zienswijze aspect 3.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 3

Natuur

Cliënt is van mening dat zijn belangen van dien aard zijn dat het vestigen van de bestemming 'Natuur' op een dergelijke kleine afstand van het bedrijf van cliënt niet terecht is. Cliënt ziet niet in dat vlak naast een agrarisch teeltbedrijf een natuurgebied kan worden gevestigd. Het natuurgebied zal direct aan de percelen van cliënt grenzen. Cliënt wijst op zijn belangen, die zijn gelegen in bijvoorbeeld schaduwwerking als gevolg van de beplanting direct ten zuiden van zijn bedrijf. Als gevolg van deze schaduwwerking zal cliënt een verminderde opbrengst hebben. Veel belangrijker nog, cliënt vreest voor een toenemende onkruid- en ziektedruk. Vanuit het te vestigen natuurgebied zal zich onkruid verspreiden met alle gevolgen voor de -- gevoelige -- teelt van cliënt vanden. De schade die hierdoor ontstaat wil cliënt vanzelfsprekend niet zelf dragen.

Daarnaast vreest cliënt voor een toenemende ziektedruk die zal ontstaan op de teelt van cliënt. De teelt van cliënt is bijzonder gevoelig. Cliënt werkt met hoogwaardig vermeerderingsmateriaal dat ten opzichte van andere teelten gevoelig is voor ziekten. Cliënt behoudt zich het recht voor om ten aanzien van de door hem te verwachten ziektedruk vanuit de landschapselementen nog een nadere onderbouwing te geven. Met name vreest cliënt voor de toename aangezien in tegenstelling tot agrarisch gebruik, waarbij regelmatig en grondig onderhoud wordt gepleegd, in geval van een natuurgebied veel minder onderhoud zal worden gepleegd. Het gebied vlakbij zijn tuingebied zal in zekere zin verwilderen. Reeds op dit moment heeft cliënt regelmatig te maken met overlast van het betreffende perceel in de vorm van onkruid. Het onderhoud ter plaatse laat nu al te wensen over en cliënt zal hier in de toekomst alleen maar meer overlast van ondervinden. In dit kader hechte cliënt dan ook een grote waarde aan op zijn minst een (agrarisch) overgangsgebied tussen zijn gevoelig tuinbouwbedrijf en het landgoed. Het natuurgebied speelt in de ontwikkeling van het landgoed een ondergeschikte rol en om deze reden, in combinatie met de ervaring van cliënt in het verleden, vreest cliënt dat de overlast ernstigere vormen zal aannemen.

In de door u uit te voeren belangenafweging ten aanzien van deze bestemming dient het belang van cliënt te prevaleren. Het beheerplan voorziet en kan onvoldoende voorzien in het noodzakelijke onderhoud om de door cliënt gevreesde overlast te voorkomen. U geeft aan dat afspraken zijn gemaakt om distelgroei te voorkomen. De beheersovereenkomst of waarborg anderszins is cliënt echter niet bekend. Ook in dit kader biedt het bestemmingsplan derhalve

daarvoor geen garantie. Berst op het moment dat dit op een andere manier is verzekerd, zou gesproken kunnen worden van een afdoende ruimtelijke ordening.

Verordening Buitengebied

Reactie van de gemeente

Op basis van het inrichtingsplan worden er geen bomen aangeplant op de gronden direct grenzend aan de agrarische gronden van de reclamant. Langs de openbare weg staan op privégebied van De Vijverhoeve aan weerszijde van de weg bomen tot aan de abdijhoeve. Dit zijn de zogenaamde 'Namiro-bomen' ter compensatie van herplantplicht destijds door de gemeente. Aan de direct zuidzijde van de Vijverstraat naast de schuur (of noordzijde vanuit de hoeve beschouwd) staat een enkele rij bomen. Dit zijn reeds bestaande bomen. Derhalve is er van schaduwwerking voor omliggenden geen sprake.

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.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 4

Verordening Ruimte

Cliënt is van mening dat de ontwikkeling van het plan wel degelijk een beperking oplevert van zijn bedrijvigheid. Cliënt spreekt in dezen niet enkel voor zichzelf doch ook voor andere agrariërs in de omgeving. De beperking van de bedrijvigheid van cliënt en van anderen is van een dermate grote omvang dat cliënt deze niet behoeft te dulden. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet onverkort kan worden vastgesteld. Hiertoe verwijst cliënt naar hetgeen hiervoor is aangegeven.

Ten aanzien van de duurzaamheidstoets die is uitgevoerd alsmede de daarmee samenhangende stellingen omtrent de financiële uitvoerbaarheid van het plan merkt cliënt op dat uit beide toetsen en stellingen onvoldoende volgt dat het plan in financiële zin haalbaar is. Zo ontbreekt een begroting van de te verwachten verzoeken om planschade, mocht het plan onverhoopt doorgang vinden. Een dergelijke toets is essentieel om de financiële uitvoerbaarheid te kunnen toetsen. Zonder een deugdelijke financiële onderbouwing is het plan niet aanvaardbaar. Er wordt weliswaar verwezen naar een anterieure overeenkomst, deze is cliënt echter niet bekend. Het kan zijn dat de gesloten anterieure overeenkomst niet openbaar is. In het huidige plan wordt echter op geen enkele wijze verder aandacht besteed aan financiële uitvoerbaarheid en is daarmee onvoldoende gemotiveerd. Het enkel verwijzen naar een beweerdelijke overeenkomst is hiertoe onvoldoende.

Het plan is voorts niet in overeenstemming met artikel 11.5 van de Verordening Ruimte. De toelichting noemt weliswaar dat de ontwikkeling een versterking vormt van onder andere de landschappelijke en ecologische waarden. Dit blijkt echter niet uit de toelichting. Zoals cliënt aangeeft, levert het ten aanzien van de huidige situatie een verslechtering op. Met betrekking tot de nevenactiviteiten geeft het bestemmingsplan ook geen verantwoording op welke wijze deze activiteiten een bijdrage leveren aan de versterking of het behoud van het landgoed. Inhoudelijk wordt hier althans niet op ingegaan.

Reactie van de gemeente

Voor wat betreft de beantwoording van de reactie ten aanzien van de beperking van de bedrijvigheid wordt verwezen naar de reactie van de gemeente in voorgaande paragrafen.

De regels uit de provinciale Verordening Ruimte zijn van toepassing. Daarin staat dat 'de duurzame instandhouding van het landgoed is verzekerd'. In het inrichtings- en beheerplan is aangegeven welke landschaps- en natuurwaarden worden nagestreefd en op welke wijze deze zullen worden beheerd. Daarnaast zullen de opbrengsten uit de woningen en de nevenactiviteiten gebruikt worden voor de duurzame instandhouding van het landgoed. De duurzame instandhouding is daarnaast verzekerd via de anterieure overeenkomst (d.d. juli 2010) met de gemeente Woensdrecht waarin ook een boeteclausule is opgenomen. Deze is echter niet openbaar. Door middel van deze exploitatieopzet heeft de initiatiefnemer bij de gemeente aangetoond dat het initiatief financieel onderbouwd is. De gemeente heeft daaraan haargoedkeuring gegeven. Daarnaast is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Deze wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

In het plangebied zijn nog diverse groene relictten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20^e eeuw (zie paragraaf 1.4 natuur en landschap). De inrichting van het landgoed is mede opgesteld door het Brabants Landschap. Uitgangspunt is de historische groene inrichting medio 1905. 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.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. In de toelichting zal in de paragraaf financiële uitvoerbaarheid de uitgevoerde planschaderisicoanalyse worden opgenomen.

Zienswijze aspect 5

Landschap

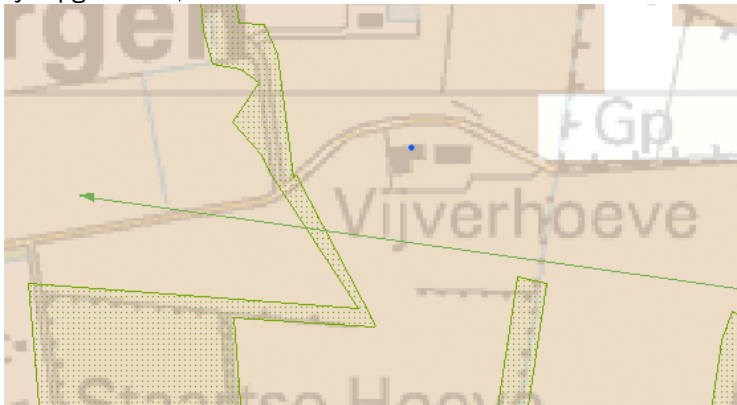
Cliënt wijst voorts op het belang van het gebied voor het landschap. Met name de drie woningen, maar ook het toenemende verkeer en bedrijvigheid zal het landschap geen goed doen. Cliënt geeft aan dat er met het onderhavige plan sprake zal zijn van projectontwikkeling. De natuur heeft daarbij een ondergeschikte rol, hoewel het plan anders doet vermoeden. De locatie ligt in de cultuurhistorische zichtlijn, zoals deze ook was aangeduid op de Provinciale Waardekaart. Hier komt bij dat het gebied gelegen is zeer dichtbij een Natura 2000 gebied. Op deze belangen wordt onvoldoende ingegaan in het ter inzage gelegde plan.

Reactie van de gemeente

In het plangebied zijn nog diverse groene relictten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20^e eeuw (zie paragraaf 1.4 natuur en landschap). De inrichting van het landgoed is mede opgesteld door het Brabants Landschap. Uitgangspunt is de historische groene inrichting medio 1905. 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.

Daarnaast is er sprake van een nevenactiviteit (kleinschalige workshopruimte en conferentieruimte) en niet van grootschalige bedrijvigheid. De versterking van de natuur- en landschappelijke waarden staan in het plan nog steeds centraal.

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, zie onderstaande afbeelding.



Juist door het bijzondere karakter van de Pilberg, de verbinding tussen het natuurgebied Wouwse Plantage en de Kalmhoutse heide is de Vijverhoeve aangewezen ter versterking van de natuurdoeltypes.

In 2007 is voor het initiatief een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierin 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 Natura 2000-gebied Brabantse Wal. In deze quickscan is geconcludeerd dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar de quickscan flora en fauna (bijlage 3 bij de partiële herziening). Het uitvoeren van een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

De afstand van de nieuwe woningen tot aan de begrenzing van het Natura2000 gebied is ten minste 175 m. Tussen de nieuwe woningen en de het Natura2000 gebied ligt echter in de huidige situatie al woonbebouwing. Tevens is een agrarisch bouwvlak aanwezig. Ook in het Natura2000 gebied zelf aan de Staartseduinen ligt in de huidige situatie al woonbebouwing. Mocht woonbebouwing c.q. menselijke activiteiten al leiden tot het verjagen van de beschermde soorten dan zal daar, gezien de ligging van de bestaande woning in en tegen het Natura2000 gebied aan al sprake van zijn in de huidige situatie. De realisatie van de drie woningen in het landgoed zal daar geen extra negatieve impact op hebben. Dit zal in de quickscan nader worden aangegeven.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. De quickscan flora en fauna wordt aangescherpt ten aanzien van de toetsing aan het Natura2000 gebied. In de toelichting zal ten aanzien van het aspect flora en fauna de betreffende passage worden aangescherpt.

2.2.8 Reclamant 8

18 augustus 2011 (ontvangen 18 augustus 2011)

Zienswijze aspect 1

Ik heb grote bedenkingen tegen deze voornemens. Het gebied waar de drie landhuizen zijn geprojecteerd is juist de overgangszone van het bosgebied van de Pilberg naar het open landschap richting de Belgische grens. Het gebied is de reliëfrijke overgangszone van de hooggelegen Brabantse Wal naar het lager gelegen stille en open landbouwgebied. Vanuit de Vijverstraat heb je een fantastische zichtlijn langs het hoger gelegen bosgebied richting de Hollandseweg. Deze openheid met de verre gezichten is nu juist de kwaliteit van het gebied. Door ter plekke bebouwing op te richten gaat de kwaliteit van het landschap verloren. Op het perceel waar de landhuizen zijn gepland, komt veel kwelwater vanuit de Brabantse Wal! Dit waar juist heel veel aandacht aan wordt geschonken in de Groen Blauwe Mantel en de Brabantse Wal.

Reactie van de gemeente

Bij de opzet van het landgoed is gekozen voor twee bebouwingsclusters, die gelegen zijn aan de Vijverstraat. Dit is weergegeven in het schetsontwerp.

Het eerste clusters 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 dat sprake is van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

Het tweede cluster is direct tegen de bosrand gepositioneerd en bevat drie uitgeefbare kavels. De bebouwing wordt opgericht op korte afstand vanaf de bosrand. Dit betekent dat tussen de Bosrand en de nieuwe bebouwing het zicht op de Hollandseweg niet wordt belemmerd. Wel zal ter hoogte van de nieuwe woonbebouwing het zicht op de Hollandseweg wordt onderbroken.

Dit open zicht naar de Hollandseweg is echter een weergave van de huidige situatie in deze tijdsperiode. Het is niet zo dat deze openheid hier altijd is geweest. Rond 1900 was er sprake van een kleinschalig cultuurlandschap met door houtwallen omzoomde gras- en bouwlanden. Dit is ook te zien op de afbeelding op blz. 6 van het inrichtingsplan (bijlage bij de toelichting). Daarnaast is ook op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen zichtlijn opgenomen naar de Hollandseweg.



Legenda

	Bos		Grasland
	Heide		Bouwland
	Houtwallen		

Landschap Vijverhoeve rond 1900

Daarnaast is wordt in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie (2006) gesproken over een 'bijzonder contrast met open vlakte van Schoelieberg-Overberg'. Het plangebied en met name het nieuwe wooncluster is echter gelegen op de Pilberg en niet de Schoelieberg en Overberg. De verwijzing naar het open contrast dat de reclamant maakt is dus niet op het plangebied van toepassing.

In het plangebied zijn nog diverse groene relictten aanwezig van het kleinschalige cultuurlandschap aan het begin van de 20^e eeuw (zie paragraaf 1.4 natuur en landschap). 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 geen sprake van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

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.

De grondwatersituatie ter plaatse van de nieuwe woningen wordt niet aangetast. 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 zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 2

In de laatste structuurvisie van de provincie is ook een strook langs de rand van het bos aangeduid als zoekgebied Ecologische Verbindingszone.

Reactie van de gemeente

Het bosgebied grenzend aan de westkant van het plangebied maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur, net als de Weversbeek. Dit is in de toelichting vermeld. Aan de westkant van het plangebied is in de verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant een aanduiding 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone' opgenomen. In het gebiedsplan Brabantse Delta van de provincie Noord-Brabant liep de EVZ nog over de Weversbeek. Het is de gemeente niet duidelijk waarom de ligging van het zoekgebied EVZ is verplaatst naar de westzijde van het plangebied.

Het beleid van de gemeente, dat onder andere is verwoordt in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, is erop gebaseerd om de 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 verbindingzones te worden ingericht. Gebieden die bedoeld zijn voor de ontwikkeling van natuur of ecologische verbindingzone hebben in de huidige situatie nog geen actuele natuurwaarden. De ecologische verbindingzone is begrensd, conform het 'Inrichtingsvisie EVZ Woensdrecht' (DLG, 2009). In deze visie is de Weversbeek aangewezen als EVZ. Met de inrichting van het landgoed wordt daar vorm aan gegeven. De inrichtingsvisie is akkoord bevonden door de provincie en opgenomen in het tevens door de provincie 'goedgekeurde' bestemmingsplan buitengebied.

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstellingen voor de EHS. Uit de reactie van de reclamant is niet op te maken waarom het plan in strijd zou zijn met het EHS-beleid.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 3

Het bos de Pilberg is door de provincie aangeduid op de Cultuurhistorische waardekaart, als "cultuurhistorisch vlak", genaamd: "Bergen van Huijbergen". Als beschrijving staat hierbij: "bijzonder is het contrast met het open landbouwgebied van Schoelieberg-Overberg."

Reactie van de gemeente

De reactie van de reclamant klopt. Het bosgebied ten westen van het nieuwe cluster valt onder de categorie 'historische geografie (vlak)'. In de gedetailleerde informatie (karakteristiek van dat gebied) wordt het volgende vermeld: *Door middel van de aanplant van naaldhout (omstreeks 1900) gefixeerde stuifzandduinen met plaatselijk nog relictten van stuifzandpannen en heide, halfcirkelvormig gesitueerd direct ten oosten van de kom van Huijbergen. In het noordelijke, geheel onbebouwde deel enkele oude zandpaden. Waardevolle relictten van hakhout: veel eikenhakhout. Bijzonder contrast met open vlakke van Schoelieberg-Overberg.*

Het plangebied en met name het nieuwe wooncluster is echter gelegen op de Pilberg en niet de Schoelieberg en Overberg. De verwijzing naar het open contrast dat de reclamant maakt is dus niet op het plangebied van toepassing.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 4

Ook zitten we in Huijbergen niet te wachten op zeer dure landhuizen, maar woningen die betaalbaar zijn voor de jongeren uit Huijbergen. Om die redenen wil de politiek ook de geplande notariswoningen niet in Huijbergen. Dure woningen trekken alleen mensen van buiten.

Reactie van de gemeente

Het initiatief voor het nieuwe landgoed vormt geen specifiek onderdeel van het woonprogramma van de gemeente Woensdrecht. De gemeente heeft geen relatie met dit initiatief in relatie tot het woningbouwcontingent. De woningen op het nieuwe landgoed zijn niet gericht op betaalbare woningen voor jongeren. Dat is een compleet andere markt.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 5**Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant**

Het gebied is aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Deze groenblauwe zone duidt vanuit meerdere opzichten op de grote waarden van het gebied.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn volgens de nota slechts 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. In tegenstelling tot hetgeen het bestemmingsplan hierover schrijft, is daar hier absoluut geen sprake van.

Reactie van de gemeente

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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.

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. De groenblauwe zone van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is gebaseerd op de indeling uit de oude structuurvisie van de provincie. Het plangebied was in de oude structuurvisie aangeduid als AHS-landschap. De nadere subaanduiding die over het plangebied lag was RLNE-landschapsdeel. Onder een "RNLE-landschapsdeel" vallen volgens de oude structuurvisie landbouwgronden die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar tot een regionale natuur- en landschapseenheid worden gerekend vanwege hun ligging ten opzichte van belangrijke bos- en natuurgebieden, en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden binnen een RNLE. In het RNLE-landschapsdeel gaat het erom dat de ontwikkeling van natuur en landschap in de regionale eenheid als geheel wordt ondersteund. Deze RNLE-gebieden zijn binnen de Groenblauwe mantel opgenomen. In het plangebied zijn op basis van die Groenblauwe mantel en de onderliggende onderbouwing daarvoor (RNLE-landschapsdeel) geen grote landschaps- en natuurwaarden aanwezig.

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin 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 Groenblauwe mantel. Zowel de provincie Noord-Brabant als het waterschap heeft geen bezwaren tegen de oprichting van een nieuw landgoed in de Groenblauwe Mantel.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 6

Gebiedsplan Brabantse Delta (2005)

Het gebied is aangeduid als 'grondgebonden landbouw – besloten landschappen'.

De gebiedscommissie van Brabantse Delta heeft 'landgoed de vijverhoeve' niet op hun lijst "Aandachtsprojecten Brabantse Wal" staan, dus zien zij het niet als belangrijk. (het plan staat ook niet aangeduid op de ambitiekaart van het natuurbeheerplan van de provincie.)

Reactie van de gemeente

Dat het initiatief niet op 'de lijst' van de gebiedscommissie en aangeduid op de ambitiekaart van het natuurbeheerplan (dat is een ander type kaart en niet gelinkt aan ontwikkelingen zoals een landgoed) staat, betekent niet dat het initiatief daarmee geen doorgang zou kunnen vinden.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 7**Locatie geen voorkeur.**

Het geplande landgoed is gelegen in Agrarisch gebied. Het ligt niet direct in de buurt van stedelijke woonomgeving.

Uitgaande van de locatietoets die de provincie hanteert, dient een landgoed bij voorkeur gelegen te zijn in de zone tussen de bebouwde kom en de EHS vanwege toegankelijkheid. Daarvan is hier geen sprake.

Reactie van de gemeente

De opmerking van de reclamant klopt. Dat staat inderdaad aangegeven bij de locatietoets. Er staat in die voorwaarde ook 'bij voorkeur'. In dit geval is het, gezien de grondpositie van de initiatiefnemer, niet mogelijk de woningen tussen de bebouwde kom van Huijbergen en de EHS te situeren. Daarnaast heeft de initiatiefnemer getracht de woningen tegen de kom van Huijbergen aan te realiseren. Het is echter niet gelukt de betreffende gewenste gronden te kunnen aankopen. De provincie heeft in haar reactie op het plan geen opmerkingen geplaatst ten aanzien van de locatie van de nieuwe woningen.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 8

In de huidige setting op provinciaal niveau met het stilleggen van de aankoop voor de EHS-gronden, is realisatie van de EHS op basis van particulier initiatief zoals landgoederen, juist noodzakelijk. Dat pleit voor realisering van landgoederen binnen de EHS.

De houding van de provincie is daarin aan het wijzigen.

Reactie van de gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 9

Het gebiedsplan Brabantse Delta kent voor de betreffende gronden de functie grondgebonden landbouw besloten landschappen toe.

Ten aanzien van landgoederen stelt het gebiedsplan Brabantse Delta expliciet:

“Wij betrachten terughoudendheid ten aanzien van landgoederen in primaire agrarische gebieden. Er kan echter sprake zijn van een meerwaarde voor andere functies zoals bijvoorbeeld natuur, landschap en waterberging. De landbouwkundige functie van een primair landbouwgebied mag door landgoedontwikkeling in elk geval niet in onevenredige mate worden geschaad.”

Overigens wordt in het gebiedsplan deze locatie niet expliciet benoemd als mogelijke locatie voor een landgoed.

Dit plan lijkt mij geen goede zaak, omdat hiermee een zeer waardevol landschappelijk en natuurlijk gebied verloren dreigt te gaan. De boerderij de Vijverhoeve functioneert weliswaar niet meer als zodanig, dat betekent echter niet dat een agrarisch gebied met grote natuur- en landschapswaarden zomaar gewijzigd moet worden in woonbestemmingen, dit onder de naam van landgoed. Het gebied kan nog prima als zodanig functioneren voor de landbouw. Ik vind dat de landbouw in dit gebied moet primeren.

Reactie van de gemeente

In het gebiedsplan wordt niet specifiek onderbouwd of op kaartbeeld weergegeven wat de primaire landbouwgebieden zijn. Het is daarmee niet duidelijk of het plangebied valt onder de noemer ‘primair landbouwgebied’. De zin uit het gebiedsplan die volgt op de door de reclamant benoemde zin is “Wij geven wel aan dat landgoederen mogelijk zijn aan de rand van de EHS of in de GHS-landbouw, mits de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten hierdoor niet worden aangetast, maar waar mogelijk worden versterkt.”

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstellingen voor de EHS.

Het verpachten/verhuren van de gronden ten behoeve van agrarisch gebruik is geen wens van de eigenaar van de gronden (de initiatiefnemer), mede omdat deze gronden met de nieuwe invulling noodzakelijk zijn voor de duurzame instandhouding van het landgoed.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 10

Rood voor Groen

Er wordt in deze notitie gesproken over het respecteren voor diverse waarde en belangen, die in het gebied aanwezig zijn. In dit plan is hier onvoldoende rekening mee gehouden vanwege de 3 enorme landhuizen tegen de rand van de Pilberg, Bergen van Huijbergen, en de grootschalige bedrijvigheid op Vijverstraat 6.

Ook wordt gesproken over de ideale ligging van een nieuw landgoed en wel tussen stedelijke bebouwing en bestaande natuur.

Dit is in dit plan ook niet het geval.

Bovengenoemde zaken vallen onder zogenaamde positieve effecten, maar vallen voor dit plan negatief uit.

Een belangrijk negatief effect voor de beoordeling van een aanvraag voor rood voor groen is: toename van verkeersintensiteit. In dit plan wordt gerekend met 177 autobewegingen per dag!!! Ook intensivering van ontwatering zal moeten plaats vinden op de plaats waar de 3 landhuizen moeten komen, omdat dit een zeer nat perceel is. (zeer veel kwelwater uit de Brabantse Wal)

Een eis voor de regeling is dat het openbaar gesteld moet worden voor recreatie, om zodoende naastliggende bestaande natuur/bos te ontlasten. Dit houdt dus in dat ook georganiseerde wandel- en mountainbikeroutes en ruiters door het landgoed mogen om het bos te ontlasten.

In het plan staat niets vermeld wie, wanneer en hoe mag optreden tegen recreanten, bij eventueel overlast. Hoe wordt de openbaarheid van het landgoed voor recreanten voor de lange termijn gegarandeerd?

Reactie van de gemeente

Voor het initiatief is een ontwerp-/inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze het nieuwe landgoed wordt ingericht en dat door de nieuwe natuurlijkere inrichting (met bloemrijke graslanden, houtwallen en singels) er sprake is van een verbetering van de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied.

Daarnaast is er sprake van een nevenactiviteit (kleinschalige workshopruimte en conferentieruimte) en niet van grootschalige bedrijvigheid.

Er staat bij de betreffende voorwaarde voor de locatiekeuze ook 'bij voorkeur'. In dit geval is het, gezien de grondpositie van de initiatiefnemer, niet mogelijk de woningen tussen de bebouwde kom van Huijbergen en de EHS te situeren.

Om te bepalen of er sprake is van mobiliteit-, geluid- of lichthinder van de nieuwe economische activiteit is in de toelichting (hoofdstuk 4.1) een paragraaf opgenomen 'hinderlijke bedrijvigheid'. Op basis van de resultaten in deze paragraaf wordt daarin geconcludeerd dat knelpunten niet te verwachten zijn. Het aantal verkeersbewegingen zal beperkt blijven, aangezien maximaal 12 x per jaar een congres wordt georganiseerd. Uit de reactie van de reclamant is niet op te maken hoe aan de genoemde 177 verkeersbewegingen wordt gekomen.

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.

Van een aanpassing van de grondwaterstand is geen sprake. 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.

In de landgoedregeling Rood voor groen is niet expliciet opgenomen dat 90% opgesteld dient te worden. Aangegeven wordt dat de Natuurschoonwet een openstelling kent van 90% (*Er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren*). In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer staat in artikel 3.9 dat de gronden binnen het exploitatiegebied (het plangebied) beheerd moeten worden volgens de beheerovereenkomst. In die beheerovereenkomst is in artikel 1, sub 3a 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 in artikel 1 sub 3b 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. Dit is in de toelichting van het plan opgenomen. In de regels is specifiek opgenomen dat ook wandelpaden in het plangebied zijn toegestaan. Het wandelpad is op de verbeelding aangeduid. Het optreden bij overlast door recreanten zal, zoals gebruikelijk, gebeuren door de politie.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 11**Landbouwstructuur**

Door de ontwikkeling van dit forse landgoed verdwijnt ca 16 ha steeds schaarser wordende landbouwgrond in onze gemeente. Afgelopen jaren is binnen onze gemeente veel landbouwgrond onttrokken en omgezet in natuur, recreatie, wegeaanleg, bedrijventerrein en woongebieden. Dit plan voor een landgoed is geen sterke economische drager, die als dusdanig, een dergelijke onttrekking van landbouwgrond rechtvaardigt.

Door het verdwijnen van de betreffende percelen als landbouwgrond, wordt een verdere verbetering van de verkaveling (landbouwstructuur) in de directe omgeving beperkt, dat geldt eveneens voor de noodzakelijke bedrijfsaanpassing ingevolge het mest en mineralenbeleid. Dus het landgoed zal geen positief effect hebben op de bedrijfsontwikkeling nu en in de toekomst. Dit ook mede in relatie tot de natuurontwikkeling van de EHS.

Het landgoed legt als het ware een barrière in de noord-zuid structuur van de landbouwbedrijven, mede ook door de ligging vlakbij de grens met België.

Kortom er is hier sprake van een verdringingseffect ten aanzien van landbouwgronden.

Dit is te meer aan de orde als dit initiatief als een precedent gezien kan worden dat navolging kan krijgen.

Reactie van de gemeente

Het klopt dat in de afgelopen jaren landbouwgronden worden onttrokken aan de landbouwkundige functie en worden omgezet in bijvoorbeeld natuurgebied, woningbouw of bedrijventerreinen. Dit is echter niet alleen in de gemeente Woensdrecht het geval maar een landelijke trend.

De betreffende gronden in het plangebied zijn echter in eigendom van de initiatiefnemer. Het is dus aan hem om te bepalen of hij de gronden wilt inzetten voor een verbetering van de verkaveling (als dat al noodzakelijk zou zijn; dat blijkt niet uit de reactie van de reclamant). Uit de reactie van de reclamant blijkt niet wat het probleem van een barrièrewerking in de noord-zuidstructuur van de landbouwbedrijven en wat daarmee het verdringingseffect zou zijn.

De landgoederenregeling van de provincie Noord-Brabant loopt als vele jaren. Er is dan ook geen sprake van precedentwerking.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 12**Nadeel naar de omgeving**

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

-Wildschade: mogelijke toename vanwege een vergrote wildstand in het landgoed. Dit is met name actueel gezien de voorkomende sectoren vollegrondstuinbouw en boomteelt. Het is algemeen bekend dat de telers slechts in beperkte situaties een beroep kunnen doen op schadevergoeding vanuit het Faunafonds.

-Verschuiving van het gebiedskarakter: het karakter en de aanduiding van de omgeving verandert op termijn onherroepelijk; dat blijkt ook al uit de natuurbestemming en de hierdoor te ontstane meerwaarde op gebied van natuur. De realisatie van het landgoed leidt er toe dat een veel ruimer gebied een voor de landbouw meer beperkende functie (nevensgeschikte functie) kan krijgen.

Reactie van de gemeente

Het is niet aannemelijk dat door de realisatie van het landgoed een grote toename van de wildstand zal plaatsvinden. Dit mede gezien de ligging tegen een groot bosgebied aan. Mocht er wildschade ontstaan dan is door het Ministerie van LNV voor nader te bepalen wildschaden een mogelijkheid geschapen om schade te claimen bij het Faunafonds. Om voor een tegemoetkoming in de schade in aanmerking te kunnen komen, dient een verzoekschrift tegemoetkoming in Faunaschade te worden ingevuld en opgestuurd naar het Faunafonds.

Het karakter van het plangebied zal door de nieuwe inrichting veranderen. Er vindt echter geen verandering van het karakter van de omgeving plaats. De omliggende landbouwgronden behouden hun huidige functie en worden niet beperkt in die functie.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 13

Invloed van woonbebouwing / conferentieoord

Er komen 3 nieuwe woningen alsmede conferentieruimte in de omgeving van veehouderijbedrijven. Deze nabijheid van woningen en natuur heeft in de toekomst een beperkende invloed op de milieucirkels (geur, geluid) van de agrarische bedrijven. In feite ontstaat door het vervallen van de agrarische bestemming, waaronder agrarische bedrijfswoning op Vijverstraat 6, er een nieuwe "gevoelig object". De milieu-afweging lijkt voor nu correct toegepast, maar leidt in de toekomst bij aanpassing van die agrarische bedrijven tot minder ontwikkelingsmogelijkheden, dan wel geen groeimogelijkheden in de veehouderij! Daarom wil ik absoluut niet dat de bestemming agrarisch veranderd in natuur! Behalve de normen en afstanden tot de agrarische bedrijven, speelt de perceptie van toekomstige bewoners van die nieuwe woningen hierin ook een rol. De geplande economische activiteit van conferenties en workshops is een nieuwe functie in het gebied. De schaal waarop deze functie is ingepland zal ook zeker negatieve effecten hebben op de beoogde natuur en landschapsfuncties die binnen het gebied gepland zijn en op bestaande woon- en werkfuncties van de omliggende percelen. Er wordt in dit plan gesproken over 68 personen/parkeerplaatsen auto's. Per persoon wordt voorzien op 2,6 aan-/afvoerbewegingen van een auto, dus een totaal van 177 autobewegingen per etmaal! Ook de nieuw te bouwen Vlaamse Schuur met een oppervlak van ca 200 m2 laat veel ruimte aan economische activiteiten. Aan beperking van overlast van deze activiteiten besteedt het plan geen aandacht. In het plan wordt gesproken over landgoed met nevenactiviteiten. 177 Autobewegingen per dag noem ik geen nevenactiviteit meer, in een landbouwgebied, groenblauwe mantel!

Reactie van de gemeente

In de paragraaf 'hinderlijke bedrijvigheid' is aangegeven of de ontwikkeling van het landgoed leidt tot een beperking of hinder van de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving. Op basis van de verantwoording die daarin is opgenomen blijkt dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor (de ontwikkeling van) de omliggende bedrijven.

Daarbij is de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Vijverstraat 6 het dichtstbijzijnde gevoelige object voor de omliggende agrarische bedrijven. In de huidige planologische situatie (bedrijfswoning) en bij de toetsing aan de milieuhindercirkels van omliggende bedrijven wordt deze woning dus al gezien als gevoelig object en is derhalve maatvoerend voor de hindercirkels van de omliggende bedrijven. Door de realisatie van het landgoed is dat in de nieuwe planologische en milieusituatie nog steeds het geval. De omliggende bedrijven worden daar niet méér door beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden dan in de huidige situatie, ook niet bij eventuele uitbreidingswensen.

Om te bepalen of er sprake is van mobiliteit-, geluid- of lichthinder van de nieuwe economische activiteit is in de toelichting (hoofdstuk 4.1) een paragraaf opgenomen 'hinderlijke bedrijvigheid'. Op basis van de resultaten in deze paragraaf wordt daarin geconcludeerd dat knelpunten niet te verwachten zijn. In het plan wordt aangegeven dat het initiatief niet zal 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. Dit in tegenstelling tot de bewering van de reclamant dat er sprake is van 177 verkeersbewegingen per etmaal.

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.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 14

Precedent

Het opstellen van dit plan en daarmee goedkeuren van landgoedontwikkeling in dit agrarisch gebied, heeft een voorbeeldfunctie. Door het toepassen van het gelijkheidsbeginsel, zullen na dit precedent ook volgende verzoeken toegewezen moeten worden, in dit primair agrarisch gebied. De gevolgen voor de agrarische bedrijfsstructuur zullen dan alleen maar toenemen.

Reactie van de gemeente

De landgoederenregeling van de provincie Noord-Brabant loopt al vele jaren. Er is dan ook geen sprake van precedentwerking.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze aspect 15

Inrichting

Er wordt in het plan met verschillende kaarten van inrichting gewerkt. De inrichtingskaarten van C.Braat (pagina's: 10, 11 en 12) en het beeldkwaliteitsplan van Croonen Adviseurs komen niet overeen. Met name de percelen ten noorden van de vijverhoeve en het bouwblok van de vijverhoeve zelf. Ook kaart: "huidige situatie" pagina 95 en klopt niet!

Ook wordt er niets beschreven over het gebruik/beheer van de percelen ten noorden van de vijverstraat, wat de bestemming natuur heeft. Dit grenst namelijk tegen mijn perceel aan. Ik dring er dan ook op aan om dit perceel agrarisch te laten, zodat dit als buffer kan dienen i.v.m. alle nadelige gevolgen van natuur grond tegen agrarische grond zoals: schaduwwerking, veel afvallende bladeren, verwaaien van onkruidzaad, insecten druk, toerisme, etc. Wij zouden dan extra kosten moeten maken (meer bestrijdingsmiddelen om het overwaaiend onkruid te bestrijden, etc.)

Verder moet duidelijk beschreven worden hoe de onkruiddruk wordt aangepakt en men voorkomt dat zaad overwaait naar naastgelegen gronden (ook wild en extra insectendruk door het landgoed)

In het verlengde zandpad van de vijverstraat richting de grenspaal staan aan beide kanten van het pad bomen ingetekend, terwijl dit eigendom is van de gemeente. Deze bomen mogen hier absoluut niet komen omdat dit aan de zuidkant van mijn perceel ligt en wat dus veel schaduw effect en blad zal geven op mijn land.

Reactie van de gemeente

De opmerking van de reclamant is terecht. De kaarten zullen op elkaar worden afgestemd.

Op basis van het inrichtingsplan worden er geen bomen aangeplant op de gronden direct grenzend aan de agrarische gronden van de reclamant. Langs de openbare weg staan op privégebied van De Vijverhoeve aan weerszijde van de weg bomen tot aan de abdijhoeve. Dit zijn de zogenaamde 'Namiro-bomen' ter compensatie van herplantplicht destijds door de gemeente. Aan de direct zuidzijde van de Vijverstraat (naast de schuur) (of noordzijde vanuit de hoeve beschouwd) staat een enkele rij bomen. Dit zijn reeds bestaande bomen. Derhalve is er van schaduwwerking voor omliggenden geen sprake.

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.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.2.9 Reclamant 9

19 augustus 2011 (ontvangen op 19 augustus 2011,)

Zienswijze

Het ontwerpplan voorziet in de realisering van een landgoed met daarop o.a. drie grote landhuizen (maximaal 1500 m³ per woning), 65 tot 68 parkeerplaatsen, een zogenaamde Vlaamse Schuur en het gebruik van de bestaande bebouwing als kantoor en als congres- en workshopruimte. Ik heb grote bedenkingen tegen deze plannen. Mijn belangen worden door dit plan geschaad. Ik verwacht van de gemeente dat deze mijn belangen en de algemene belangen t.a.v. natuur landschap en cultureel erfgoed goed behartigt.

Natuur en Landschap.

Het gebied waar de landhuizen zijn geprojecteerd is de overgangszone van het bosgebied van de Pilberg naar het open cultuurlandschap richting de Belgische grens. De Pilberg maakt deel uit van de karakteristieke reliëfrijke rij kamduinen rond Huijbergen. Deze duinen omsluiten het dorp als het ware in een parabool. Van noord naar zuid liggen, min of meer verscholen achter de bomen, Overberg, Nootjesberg, Tiestenberg, Schoelieberg en Pilberg. De hellingen lopen vanaf het zuidwesten geleidelijk op, vormen op de top een scherpe rand en lopen aan de noordoostzijde steil af.

Het hoogste punt van deze kamduinen ligt op 22,3 meter boven de zeespiegel, de voet op circa 15 meter boven de zeespiegel. De provincie Noord-Brabant heeft deze duinen aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Dergelijke gebieden verdienen volgens de provincie specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Het provinciaal beleid strekt daarom mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Om die reden zijn de gebieden ook opgenomen in de groenblauwe structuur.

Volgens de provinciale verordening ruimte zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen toegelaten op locaties waar op grond van de geldende planologische regeling het bouwen van gebouwen is toegestaan. De bebouwing op of aan de voet van de Pilberg is alleen al om die reden niet mogelijk.

De Pilberg maakt ook onderdeel uit van de Brabantse Wal; een gebied dat is aangewezen als Vogelrichtlijngebied / Natura 2000, bovendien cultuurhistorisch waardevol met Belvédèrestatus. Juist de overgang van hoog naar laag en van zand naar klei maakt dit gebied zo interessant, zowel uit landschappelijke overwegingen als voor de natuur. Het gebied komt qua structuur overeen met het overgangsgebied dat je op de Weg naar Wouw kunt zien, komende vanuit de Wouwse Plantage / Bergen op Zoom naar Huijbergen (de bekende zandduinen van de Schoelieberg), genoemd gebied ligt meer in het verlengde ervan.

Bebouwing op genoemde locatie tast de genoemde, nog gave parabolstructuur aan en is voor mij onaanvaardbaar. Het zicht op de hoog-laagstructuur, gaat met dit plan verloren.

Daarnaast is een kenmerk van deze zone de rust en stilte die er nu heerst en het vergezicht en de zichtlijn vanuit de Vijverstraat op de Hollandseweg en het Belgische grensgebied. Met dit plan gaat dit allemaal verloren.

Met de huidige ruimtelijke invulling wordt de negatieve impact van de voorziene functies vooral afgewenteld op de omgeving. De nieuw te realiseren wooneenheden zijn gepland in de uiterste noordwest hoek van het terrein en de gebouwen ten behoeve van de economische activiteiten worden, ten opzichte van de oorspronkelijke gebouwen, in het zuiden gepland. Op deze wijze ontstaat een barrièrewerking vanuit de west- en oostzijde van het plangebied bezien, en worden negatieve effecten over de grenzen van het plangebied afgewenteld.

Ook vanuit natuur gaat het hier om een onaanvaardbaar plan. Reeën uit het bos foerageren dagelijks in het aangrenzende weiland. Ze raken hun gebied kwijt en zullen niet terugkomen vanwege het gebrek aan rust en stilte. Zoals aangegeven grenst het gebied van de geplande landhuizen direct aan het Vogelrichtlijngebied (Natura 2000) van de Brabantse Wal. Dit gebied is juist als zodanig aangeduid vanwege de zeldzame en beschermde Flora en Fauna. De fauna gedijt juist bij de combinatie van bosgebied waar ze in leven en waar ze bescherming vinden en het open landschap waar ze hun voedsel zoeken en vinden. De aanwezige beschermde vogels, zoals de nachtzwaluw, boomleeuwerik, zwarte specht en wespandief, en andere beschermde dieren zullen verjaagd worden bij menselijke activiteiten in hun omgeving.

Dit plan is dan ook in strijd met de wettelijke regels die samenhangen met het Natura2000-beleid. Ook als een plan niet in maar net buiten een Natura2000-gebied gevolgen heeft op Natura2000-gebied, zal het ruimtelijke beleid er rekening mee dienen te houden. Er zal een toets moeten plaats vinden op de natuurdoelen en vervolgens een passende beoordeling conform de Natuurbeschermingswet. Bij de uitgevoerde quickscan is dat ten onrechte niet gebeurd.

De realisatie van het Landgoed Vijverhoeve zal conform artikel 11 2a van de provinciale Verordening Ruimte ook moeten bijdragen aan de versterking van de landschappelijke waarden met historisch agrarische kenmerken. De geschetste ontwikkelingen rond de Weverbeek, de aanleg en het herstel van houtwallen ter versterking van het coulissen landschap dragen zeker bij aan het versterken van de natuurwaarden.

De aanleg van een parkeerplaats voor ca. 65 auto's, bouw van woningen en bouw van volumes aan bedrijfsgebouwen doen dit effect meer dan teniet. Ook een boomgaard is een omgevingsvreemd element, dat niet op deze gronden thuishoort. Uit de landschap- en natuurontwikkeling, zoals in het plan is voorgesteld, blijkt dat er vooral sprake is van een top-down planmatige benadering.

Een aantal negatieve effecten van de geplande economische activiteit, zoals geluidsbelasting, mobiliteit en licht zijn niet onderkend en ook niet uitgewerkt. Nergens is gevisualiseerd wat de landschappelijke beeldkwaliteit is van een parkeerplaats met ca. 65 auto's. Ter illustratie heb ik een fotomontage bijgevoegd: 'Van koe tot heilige koe' (zie bijlage 2). Ook bescherming van kwetsbare en bedreigde diersoorten, wordt niet expliciet uitgewerkt. Tevens zal ook zichtbaar gemaakt moeten worden welke landschap- en natuurdoelen worden nagestreefd, hoe deze gemonitord worden en welke maatregelen genomen worden als de doelen niet worden gehaald. Om bepaalde doelen te halen is het bijvoorbeeld denkbaar dat de grondwaterstand zal moeten worden aangepast. Ook dit is niet uitgewerkt.

verwijzen naar bijlagen 1A en 1B, 2 en 3 van deze zienswijze waarin achtereenvolgens beeldend een impressie wordt gegeven van de impact van de landhuizen op het gebied (1), de parkeerplaatsen ('van koe naar heilige koe') (2) en de ruimtelijke impact van het plan op het gebied (3).

Provinciaal Landgoederenbeleid

Het plan berust op het 'rood voor groen'-beleid van de provincie met betrekking tot nieuwe landgoederen. In de provinciale beleidsnotitie 'Rood voor groen Nieuwe Landgoederen in Brabant' worden de randvoorwaarden uiteengezet. Aangegeven wordt dat het landgoed voor een meerwaarde aan natuur en ecologie moet zorgen. Daarvan is in dit bestemmingsplan geen sprake. Het mooie, stille karakteristieke landschap gaat juist verloren. Er komt een architectonisch kunstmatig geheel terug, vol bebouwing, drukte en parkeerplaatsen. Ook wordt in de beleidsnotitie aangegeven, dat er meerwaarde moet zijn voor landschap en cultuurhistorie. Ook dat kan ik in dit plan niet terug vinden.

De "Verordening ruimte Noord-Brabant 2011", geeft hierover in artikel 11.5 ("Regels voor landgoederen") aan dat "de beoogde ontwikkeling een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken tot gevolg heeft (lid 2 sub a) en dat "ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken" (lid 2 sub c). Hierboven, onder het kopje Natuur en Landschap, heb ik uitgebreid beargumenteerd dat het plan hiermee strijdig is.

In het kader van provinciaal beleid ten aanzien van Nieuwe Landgoederen dient de initiatiefnemer zorg te dragen voor het behoud van de monumentale onderdelen van het agrarische erfgoed.

Voor iedere 5 ha landgoed en een equivalent van 2,5 ha nieuw ontwikkelde natuur kan, binnen gestelde randvoorwaarden een nieuwe wooneenheid worden gesticht. De gedachte achter deze compensatieregeling is dat met de opbrengst van de zogenaamde bouwrechten, de restauratie van de monumentale gebouwen en inrichting van het landschap gefinancierd kunnen worden en vervolgens duurzaam beheerd.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt echter de stichting van vier wooneenheden voorzien naast het bouwen van een Vlaamse Schuur, een kapschuur en een 'bakhuis' die als workshopruimte en conferentieoord dienst zullen gaan doen.

Er is dus sprake van vier nieuwe wooneenheden, omdat naast de drie geplande landhuizen ook de voormalige boerderij en stal worden omgezet in wooneenheid. In totaal gaat het dus om zes nieuw te realiseren bouwwerken, wat in strijd is met de reikwijdte van de regeling voor de realisering van landgoederen.

Cultuurhistorische waarden en archeologie

De Vijverhoeve bestaat uit drie elementen die tot Rijksmonument gerekend worden: de boerderij, het bakhuis en de waterput. Volgens de bestaande regelgeving en verdragen in internationaal kader (ICOMOS) dient uiterst zorgvuldig met authenticiteit van materiaal omgegaan te worden. Gebouwen zijn onlosmakelijk met hun plaats verbonden, verplaatsen is uit den boze. Historisch gegroeide arrangementen van agrarische gebouwen zijn kenmerkend

voor een landbouwkundig en/of sociaal culturele ontwikkeling en dienen gerespecteerd te worden.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt echter één van de monumentale elementen, het bakhuis/varkensstal gesloopt. Er wordt een nieuw gebouw voor in de plaats gebouwd op enige tientallen meters afstand van het hoofdgebouw. Een dergelijke oplossing is in strijd met bovengeschetste voorwaarden voor behoud en restauratie van monumenten. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) heeft in eerste instantie (2004) negatief geadviseerd aan de gemeente over dit onderdeel van het bestemmingsplan. De gemeente heeft dit advies echter niet opgevolgd. De initiatiefnemer handelt hiermee in strijd met artikel 11.5, lid 2a uit de Verordening Ruimte van de provincie.

Ik verwijs naar bijlage 4A + 4B: een foto-impresie van de toestand van het bakhuis van de Vijverhoeve in 2004, de afbraak/sloop en de herbouw.

Ook de archeologische waarden van het gebied worden door de voorgestane ontwikkelingen niet gerespecteerd. De toegepaste methode om de archeologische waarde te bepalen, en te concluderen dat die niet aanwezig is, is niet valide. De methode die is toegepast wordt gebruikt om aan te tonen dat er wel een archeologische waarde is, namelijk als er archeologische sporen worden aangetroffen bij boringen. Echter om aan te tonen dat er geen archeologische waarde aanwezig is zal minstens een proefsleuf gegraven moeten worden, omdat sporen vaak een diffuus karakter hebben, zoals oude bodemprofielen inclusief landbouwsporten. Deze zijn pas te traceren in een ruimtelijke samenhang.

Plaats van de landhuizen

Het zou beter zijn om de nieuwe wooneenheden nabij de huidige boerderij te realiseren, bijvoorbeeld op de plaats van de bestaande schuur of in het perceel tegenover de boerderij aan de andere zijde van de Vijverstraat. De huidige invulling is in strijd met de Verordening Ruimte waarin wordt gesteld dat bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd dient te worden (artikel 11.5 lid 3a). In het ontwerpplan wordt het buitengebied echter onevenredig belast. De hindercirkel van de agrariër tegenover de Vijverhoeve is slechts 50 m. Er kan dus zonder problemen op het perceel tussen de Vijverhoeve en die boerderij worden gebouwd.

In onze reactie op het voorontwerp heb ik aangegeven, dat het logischer en beter is de landhuizen te alloceren bij de bestaande bebouwing van de Vijverhoeve.

In die situatie ontstaat er ter plekke een besloten woon- en leefbuurtje met geclusterde bebouwing, ver weg van het kwetsbare gebied van de Brabantse Wal.

Gemeente en initiatiefnemer beroepen zich erop dat de locatie op advies van de provincie tot stand is gekomen. Ik heb gerede twijfel over de juistheid van deze bewering. Graag zou ik over dit advies willen beschikken en wij willen ook graag vernemen wie van de provincie tot dit advies is gekomen. Indien hierop geen bevredigend antwoord komt, beschouwen ik de tot heden gegeven reactie als niet gegeven. Er zijn namelijk zeer valide argumenten om alle bebouwing van het landgoed te clusteren.

Economische activiteiten

De initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium laten weten geen bouwplannen op zijn terrein te hebben en slechts kleinschalige activiteiten te willen uitvoeren. Daarna is het plan, buiten het zicht van de omwonenden en aangrenzende bedrijven om, verder ontwikkeld en is de ambitie

veel groter geworden. In het huidige plan staat de economische activiteit centraal, daar waar in het oorspronkelijke plan de versterking van de natuur- en landschappelijke waarden centraal stond.

De geplande economische activiteiten van conferenties en workshops betreffen een nieuwe functie in het gebied. De schaal waarop deze functie is ingepland heeft negatieve effecten op de beoogde natuur- en landschapsfuncties die binnen het gebied gepland zijn en op bestaande woon- en werkfuncties van de omringende percelen. Een parkeerplaats van 65 auto's en een nieuw te bouwen Vlaamse Schuur met een oppervlak van ca 350 m2 laat veel ruimte aan economische activiteiten. Aan beperking van overlast van deze activiteiten besteedt het plan geen aandacht. Momenteel vinden al meerder malen per week activiteiten op de Vijverhoeve plaats.

Ik verwijs in deze naar bijlage 6. Er is geteld hoeveel maal activiteiten hebben plaatsgevonden op de Vijverhoeve., dit op basis van het bord dat bij activiteiten op de hoek met de Staartsestraat wordt neergezet. In een tijdsbestek van zeven weken zijn er in de Vijverhoeve 28 bijeenkomsten geweest. (rood: activiteit op de Vijverhoeve; blauw: niet geturfd).

In het bestemmingsplan (het gebruiksartikel) en de vergunningverlening dient meer aandacht besteed te worden aan het voorkomen van overlast. Door strikte omschrijving van activiteiten, en inperking van tijdstippen, duur en omvang van activiteiten en impact op omgeving kan overlast worden ingeperkt. De gemeente dient hierop toe te zien en te handhaven en dus ook handhaafbare eisen te stellen. Door de beschikbare ruimte fors in te perken, het aantal parkeerplaatsen te verminderen en de activiteiten strikt te omschrijven kan de omvang van de activiteit in evenwicht worden gebracht met de draagkracht van de omgeving. De voorgenomen activiteit is in strijd met artikel 11.5, lid 5a van de verordening ruimte, omdat hij niet bijdraagt aan de versterking of het behoud van het landgoed.

Recreatie

Door het landgoed open te stellen voor bezoekers is een groter draagvlak voor het plan te verwachten. Volgens de Rood voor Groen regeling dient 90% van het landgoed opengesteld te worden. Volgens mij voldoet het bestemmingsplan niet aan deze oppervlakte-eis.

Het zou goed zijn de wandelpaden aan te laten sluiten op bestaande doorgaande routes en in samenhang met de omgeving te ontwikkelen. Er zal een herziening van het wandelpadenplan moeten komen, dit in een bredere context dan alleen het plangebied van de Vijverhoeve. De wandelpaden zoals nu geprojecteerd in het plan voldoen niet aan de gestelde eis dat 90% van het landgoed opengesteld moet worden.

Financiële haalbaarheid van het plan

Ik heb gerede twijfel aan de financiële haalbaarheid van het plan, vooral in de huidige economische context en stand van zaken in het vastgoed. Ik heb hierover meer duidelijkheid gevraagd aan initiatiefnemer en de gemeente. Zover mij bekend is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. De gemeente heeft die mij pas in een laat stadium willen verstrekken, hierdoor heb ik de inhoud hiervan nog niet kunnen betrekken in deze reactie. Ik zal hier later aanvullend op reageren.

Ik vrees wat er gaat gebeuren mocht realisering van de landhuizen niet mogelijk blijken. Het gevaar bestaat dat er straks wel een rechtsgeldig plan ligt met bouwrechten die niet te realiseren zijn. Dan ontstaat al gauw de mogelijkheid of de discussie om de bouwrechten van drie grote woningen om te zetten in bijvoorbeeld een groter aantal kleinere wooneenheden. Of komen andere wijzigingen aan de orde die helemaal buiten de bedoelingen liggen van het stichten van een landgoed.

Ik heb ook zorg, omdat er zover ik weet, in de overeenkomst een compensatieregeling is opgenomen ten faveure van de initiatiefnemer en ten laste van de gemeente ingeval de bouwrechten niet met goed gevolg kunnen worden afgerond. De gemeente kan hierdoor niet meer als onafhankelijke partij in deze procedure optreden.

Er staan in de overeenkomst zover mij bekend twee zaken die de burger aangaan:

1. De compensatieregeling tussen initiatiefnemer en gemeente indien de verzilvering van de bouwrechten niet doorgaan.
2. De haalbaarheidsstudie. Deze laatste is van belang om het mechanisme duidelijk te hebben tussen ambitie van het bedrijf: Landgoed De Vijverhoeve en de claim die daarvoor gelegd wordt op intrinsieke waarden van het gebied.

Met andere woorden: het gehele project is met een hoge bedrijfsambitie slechts mogelijk als de landschappelijke waarden maximaal geëxploiteerd worden.

Onze zorg is mede gestoeld op het andere (mislukte) landgoedproject in Woensdrecht, namelijk dat van de Emmahoeve. De daar gerealiseerde recreatiewoningen, die onder het mom van 'rood voor groen' tot stand zijn gekomen, worden bewoond door Oost-Europeanen. De vier landhuizen zijn tot heden niet gerealiseerd, doodweg omdat er geen markt voor is.

Zie bijlage 5A,B1,B2: krantenbericht over bewoning van huizen van de Emmahoeve door Oost-Europeanen en krantenbericht over voortgang bouw landhuizen op landgoed Emmahoeve.

Ik beroep mij in deze ook op de provinciale beleidsnotitie over landgoederen. Daarin is een zogenaamde duurzaamheidstoets opgenomen waaraan het landgoed moet voldoen. Door die duurzaamheidstoets moet de instandhouding van het landgoed worden verzekerd.

Mijns inziens is niet aangetoond dat het landgoed duurzaam in stand kan blijven.

In de beleidsnotitie staat helder dat "inzicht wordt gegeven in het (financiële) exploitatieplan voor de langere termijn. Het plan dient uitvoerbaar en beheersbaar te zijn" (pagina 12 onder d). Het plan voldoet niet aan deze voorwaarde.

Conclusie

Het voorliggende plan van het Landgoed Vijverhoeve is op een aantal punten in strijd met vigerende regelgeving. Vooral de nieuwe economische activiteit staat in het plan centraal. Dit is het dominant leidende principe. Negatieve effecten worden afgewenteld op de natuur, het landschap, de monumenten en de omgeving. Alleen door de bebouwing te concentreren rond de boerderij de Vijverhoeve zelf en de economische activiteit in te perken tot een kleinschalige aangelegenheid, een beperking van 12 maal per jaar, zoals in het plan wordt aangegeven, is voor mij acceptabel. Ook groepen van < 25 personen en een beperkt aantal parkeerplaatsen (max. 25), kan dit plan voor ons aanvaardbaar maken.

Reactie van de gemeente

De zienswijze is één dag na het verstrijken van de termijn (die liep van 8 juli t/m 18 augustus 2011) verzonden dient deze zienswijze niet-ontvankelijk verklaard te worden, waarbij geen verschoonbare reden voor de termijn overschrijding is ingediend (reden van verschoning op 29 augustus 2011).

Conclusie

De zienswijze wordt niet-ontvankelijk verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3 Staat van wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

- De quickscan flora en fauna wordt aangescherpt ten aanzien van de toetsing aan het Natura2000 gebied. In de toelichting zal ten aanzien van het aspect aardkundige waarden, flora en fauna en lichthinder de betreffende passages worden aangescherpt.
- Afbeeldingen uit het beeldkwaliteitplan en het inrichtings- en beheerplan zijn op elkaar afgestemd
- De toelichting wordt aangescherpt ten aanzien van het niet zijn van de monumentale status van het bakhuis.
- De maatvoering in de regels en verbeelding wordt aangepast van 3 naar 5 meter.
- In de toelichting zal in de paragraaf financiële uitvoerbaarheid de uitgevoerde plan-schaderisicoanalyse worden opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

- De alinea kwaliteitsverbetering in hoofdstuk 2 wordt aangescherpt.
- De alinea aardkundige waarden in paragraaf 3.1 wordt aangescherpt.
- De alinea bestemmingsplan buitengebied in paragraaf 3.4 wordt aangescherpt naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied.
- De paragraaf lichthinder wordt opgenomen in paragraaf 4.2.
- De paragraaf recreatie 4.6 wordt aangescherpt.
- De paragraaf 4.7 parkeerplaatsen wordt aangescherpt.
- Hoofdstuk 7 wordt aangepast naar aanleiding van de ter inzage legging van het bestemmingsplan.