

BESTEMMINGSPLAN LANDGOED VREDE OORD ZUNDERT

TOELICHTING



CRIJNS RENTMEESTERS BV IN SAMENWERKING MET
P15 (STADS)LANDSCHAPPEN

Mei 2014

INHOUD

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Planomschrijving	6
1.3 Plangebied	7
1.4 Doel van het bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	8
2. PROJECTPROFIEL	9
2.1 Landschappelijke context	9
2.1.1 Ondergrond	9
2.1.2 Ontstaan van het landschap	9
2.1.3 Ruimtelijke opbouw	11
2.2 Huidige situatie plangebied	12
2.2.1 Kadastrale situatie plangebied	12
2.2.2 Huidig gebruik en inrichting plangebied	13
2.3 Toekomstige situatie plangebied	15
2.3.1 Inleiding	15
2.3.2 Ruimtelijke context	15
2.3.3 Mogelijkheden voor nieuwbouw	16
2.3.4 Stedenbouwkundige inpassing nieuwbouw	16
2.3.5 Bouwvolume en kavelgrootte	18
2.3.6 Landschappelijke inpassing	18
2.3.7 Natuurontwikkeling en waterberging	20
2.3.8 Beeldkwaliteit	20
2.3.9 Gebruiksfunctie van het project	22
2.3.10 Ontsluiting & parkeren	22
3. BELEIDSKADER	23
3.1 Rijksbeleid	23
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	23
3.2 Provinciaal beleid	24
3.2.1 De transitie van stad en land, een nieuwe koers	24
3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening	24
3.2.3 Verordening ruimte 2014	25
3.3 Gemeentelijk beleid	29
3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied	29
3.3.2 Structuurvisie plus	30
3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan	30
3.3.4 Beleidsnota Nieuwe landgoederen gemeente Zundert	31
4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	33
4.1 Cultuurhistorie	33
4.1.1 Inleiding provinciaal belang cultuurhistorie	33
4.1.2 Cultuurhistorisch vlak Landgoed De Moeren	33
4.1.3 Complex van cultuurhistorisch belang Landgoed De Moeren	34
4.2 Rijksmonumenten	35

4.3	Historisch geografie	37
4.4	Historie van Landgoed Vrede Oord	38
4.4.1	Inleiding	38
4.4.2	Eerste ontginning	39
4.4.3	Omzetting naar landbouw	40
4.4.4	Landgoed De Moeren	41
4.4.5	Ontwikkeling 1830-heden	42
4.4.6	Bestendig landgoederenlandschap	43
4.5	Uitgangspunten ontwerp bij Herstel en versterking van cultuurhistorische waarden	44
4.5.1	Inleiding	44
4.5.2	Ontwikkeling landgoedensemble	45
4.5.3	Bestaande kwaliteiten als basis	48
4.6	Conclusie herstel en behoud cultuurhistorie	50
4.7	Archeologie	50
4.7.1	Inleiding	50
4.7.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	51
4.7.3	Archeologische waarden in het plangebied	51
5.	WATER	53
5.1	Inleiding	53
5.2	Waterschapsbeleid	53
5.2.1	Provinciaal Waterplan Waar water leeft en werkt	53
5.2.2	Keur	53
5.2.3	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	55
5.2.4	Hydrologisch neutraal bouwen	57
5.2.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	57
6.	NATUUR	58
6.1	Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en Habitatrichtlijn	58
6.2	Flora- en faunawet	58
7.	MILIEU PLANOLOGISCHE ASPECTEN	60
7.1	Geurhinder	60
7.1.1	Wet geurhinder en veehouderij	60
7.1.2	Situatie in het plangebied en de omgeving	60
7.1.3	Toets aan de Wet geurhinder en veehouderij	62
7.2	Luchtkwaliteit	62
7.3	Bodemkwaliteit	62
7.4	Externe veiligheid	63
7.4.1	Inleiding	63
7.4.2	Bedrijven	63
7.4.3	Transport	64
7.5	Bedrijven en milieuzonering	64
7.5.1	Inleiding	64
7.5.2	Bedrijfsactiviteiten Moersebaan 8	64
7.5.3	Bedrijfsactiviteiten in de omgeving	65
7.6	Toerisme en recreatie	65
7.7	Voorzieningen en verzorgingsstructuur	66
7.8	Geluid	66

7.8.1	Wegverkeerslawaaï	66
7.8.2	Stiltegebied Oude Buissche heide	66
7.9	Duurzaamheidstoets	66
7.9.1	Instandhouding	66
7.9.2	Zekerstelling nieuwe natuur	66
7.9.3	Beheer	67
7.10	Mer-beoordeling	67
7.10.1	Inleiding	67
7.10.2	Toets	67
7.10.3	Conclusie	68
8.	JURIDISCHE VORMGEVING	69
8.1	Planstukken	69
8.2	Toelichting op de analoge verbeelding	69
8.3	Toelichting op de regels	69
8.4	Toelichting op de bestemmingen	71
8.4.1	Gemengd	71
8.4.2	Groen	71
8.4.3	Natuur	71
8.4.4	Water	72
8.4.5	Wonen	72
8.4.6	Waarde - Archeologie	72
8.4.7	Waarde – Attentiegebied ehs	72
8.4.8	Waarde - Landgoed	72
8.4.9	Waterstaat - Waterlopen	73
9.	UITVOERBAARHEID	74
9.1	Economische uitvoerbaarheid	74
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	74
10.	OVERLEG INSPRAAK EN PROCEDURE	75
10.1	Overleg	75
10.2	Inpraak	75
10.3	Zienswijzen	75
10.4	Procedure	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

BIJLAGEN:

- Flora en fauna onderzoek; Bureau Meervelt, 29 mei 2013, projectnummer 12-072;
- Vrede Oord (gemeente Zundert), Veen, turf en Landgoed, K.A.H.W. Leenders, Den Haag, 30 september 2011;
- Beeldkwaliteitsplan; P15 (stads)landschappen; 28 maart 2013, projectnummer 1208-A;
- Bodemonderzoek; Provincie Noord-Brabant, Bureau Milieumetingen, 3 september 2012, rapportennummer 2012-0130-B-O;
- Zienswijzenverslag.

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan Crijns Rentmeesters bv is in samenwerking met P15 (stads)landschappen de opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het plangebied gelegen aan Moersebaan 8 en omgeving te Klein Zundert in de gemeente Zundert. Deze locatie is nu in gebruik als agrarisch bedrijf. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de beoogde oprichting van nieuw landgoed 'Vrede Oord' ter herstel van cultuurhistorische waarden ter plaatse. In het kader van het herstel van het landgoed wordt een tuinbouwbedrijf gesaneerd en wordt nieuwe natuur ontwikkeld op de vrijkomende agrarische gronden. De initiatiefnemer van het plan is de provincie Noord-Brabant.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert heeft op 20 maart 2012 bij besluit met nummer 2012/4111 principemedewerking verleend voor de beoogde ontwikkeling. Realisering van de beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Derhalve is voor de ontwikkeling dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 PLANOMSCHRIJVING

Binnen het plangebied bestond voorheen landgoed Vrede Oord, aansluitend aan landgoed De Moeren en gelegen in een landgoederenzone die zich uitstrekt van Achtmaal tot Rijsbergen. Het landgoed Vrede Oord bestond uit een ensemble van een herenhuis en boerderij aan elkaar vastgebouwd, met bijgebouwen, rondom een ruim erf. Erachter lag nog een bakhuis/schop. In de huidige situatie zijn zowel het herenhuis als het erf ontmanteld en is van het landgoedensemble alleen nog de oude boerderij, een aantal historische bomen, lanen en bosclementen over. Navolgende figuur betreft een beeld van de historische bebouwing op landgoed Vrede Oord, waarbij het herenhuis en de boerderij verbonden waren.



Figuur 1. Oorspronkelijk herenhuis en boerderij binnen het plangebied.

Doel van deze ontwikkeling is herstel van het landgoed Vrede Oord en sanering van het agrarische bedrijf dat thans binnen dit landgoed aanwezig is. Hiertoe zijn de ruimtelijke kenmerken van het oude landgoedensemble op landgoed Vrede Oord vertaald naar een nieuw landgoed ensemble. Er wordt een ecologische verbindingszone gerealiseerd en de voormalige kwekerij wordt heringericht als natuurgebied. In samenhang hiermee worden twee nieuwe woningen opgericht. De ontwikkeling vindt plaats op grond van artikel 7.8 van de Verordening ruimte. De voormalige bedrijfswoning bij de boomkwekerij met nevenactiviteit 'kantoor- en vergaderruimte' wordt herbestemd naar de bestemming 'Gemengd'. De kantoor en vergaderactiviteiten worden hiermee naar feitelijk gebruik, naast de woonfunctie, bestemd.

1.3 PLANGEBIED

Het nieuwe landgoed Vrede Oord is gelegen ten noordwesten van Klein Zundert en ligt in een landelijke omgeving. Het landgoed ligt naast het landgoed De Moeren aan de weg van Zundert naar Rucphen, de Rucphense Weg, tegen de Bredase turfvaart. Navolgende figuur betreft een topografische kaart met de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 2. Topografische kaart met de ligging van het plangebied in de omgeving.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een grondgebonden agrarisch bedrijf en aantal percelen landbouwgrond gelegen aan de Moersebaan te Klein Zundert. Het plangebied heeft een omvang van circa 33.345 m². Navolgende figuur geeft een topografische kaart van de huidige situatie binnen het plangebied.



Figuur 3. Topografische kaart van de huidige situatie in het plangebied.

1.4 DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan heeft herstel van een landgoed conform de provinciale Verordening ruimte tot doel waarbij een tweetal nieuwe woningen worden gerealiseerd in samenhang met de sanering van een agrarisch bedrijf en het realiseren van nieuwe natuur.

1.5 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de landschappelijke context beschreven en is een beschrijving opgenomen van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 van deze bestemmingsplantoelichting worden de relevante beleidskaders voor de beoogde ontwikkeling nader toegelicht.

Hoofdstuk 4 geeft de relevante beleidskader in het kader van cultuurhistorie en archeologie weer. In dit hoofdstuk komt de geschiedenis van landgoed Vrede Oord aan de orde en wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden in het kader van de Verordening ruimte voor herstel van cultuurhistorische waardevolle objecten. In de hoofdstukken 5 en 6 worden achtereenvolgens de water- en natuuraspecten voor de beoogde ontwikkeling beschreven. Daarna wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de milieuhygiënische- en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkelingen binnen het plangebied. In hoofdstuk 8 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. In hoofdstuk 9 komt de uitvoerbaarheid van het project aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 10 het overleg, de inspraak en de procedure verwoord.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

2.1.1 Ondergrond

Geologisch gezien behoort het grondgebied van de gemeente Zundert tot het westelijke deel van het Brabantse zandplateau. Dit plateau strekt zich uit tussen twee hoger gelegen zandruggen, die van Alphen naar Oosterhout in het oosten en die van Ossendrecht naar Halsteren in het westen. De in het huidige landschap aanwezige hoogteverschillen, beeklopen en natuurlijke gesteldheid van de bodem zijn voor een groot deel ontstaan door de dynamische processen van ijs, wind en water en dateren uit de periode van het Pleistoceen (circa 2 miljoen jaar geleden tot 8.000 v. Chr.) en het Holoceen (10.000 jaar geleden tot heden). De oudere rivierafzettingen in de ondergrond zijn tijdens de laatste ijstijd bedekt door een laag dekzand met een variabele dikte van enkele tientallen centimeters tot enkele meters. Aan het eind van de ijstijd wordt dit licht golvend dekzandlandschap verder gevormd door smeltwater, waardoor zich dalen insnijden. Door overstromingen ontstaan plaatselijk zandlagen met ingesloten leemlagen, bekend als het Brabantse leem. Hierna is wederom door de wind dekzand afgezet. Dit jongere dekzand is grover en bevat zelden leem. Door stagnatie van water (de oude dalen werden afgesloten door het dekzand) ontstond veengroei in laagtes en zelfs op slecht ontwaterde dekzandvlaktes. In het Westen van Brabant ontstonden daardoor grote veencomplexen. Hierdoor zijn er op het grondgebied van de gemeente Zundert naast zandgronden ook leemgronden en veengronden te vinden.

Tot circa 1400 lag op en rond landgoed Vrede Oord een veenlandschap. Dit veen is gevormd na de laatste ijstijd. Niet al het veen in de omgeving van landgoed Vrede Oord is geheel weggegraven. Uit een veenmonster, genomen op een plek circa 400 meter ten westen van Vrede Oord heeft men de samenstelling van het veen kunnen herleiden. Uit onderzoek blijkt dat op deze plek na de ijstijd eerst een bos van linden en hultst heeft gestaan met klimop en maretak. Dit bos werd steeds natter en is uiteindelijk opgevolgd door een veen dat bekrond werd met veenmos. De basis van het veen is hier, op een zandhoogte in het veen, gedateerd tussen 600 en 2500 voor Christus. De bovenzijde van het veen dateert hier van in of net na de Romeinse tijd. Koolstof 14-datering van het veenmonster leverde een datering op van rond 820 voor Christus. Uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van het huis Vrede Oord ooit 2 meter veen gelegen heeft. In het diepe dal van de Turfvaart zal dit circa 3,5 meter geweest zijn.

Het veen werd vanaf 1400 weggegraven. Bij landgoed Vrede Oord is dit gebeurd in de periode van 1545 tot 1650. In deze periode veranderde de veenbodem in een zandbodem.

2.1.2 Ontstaan van het landschap

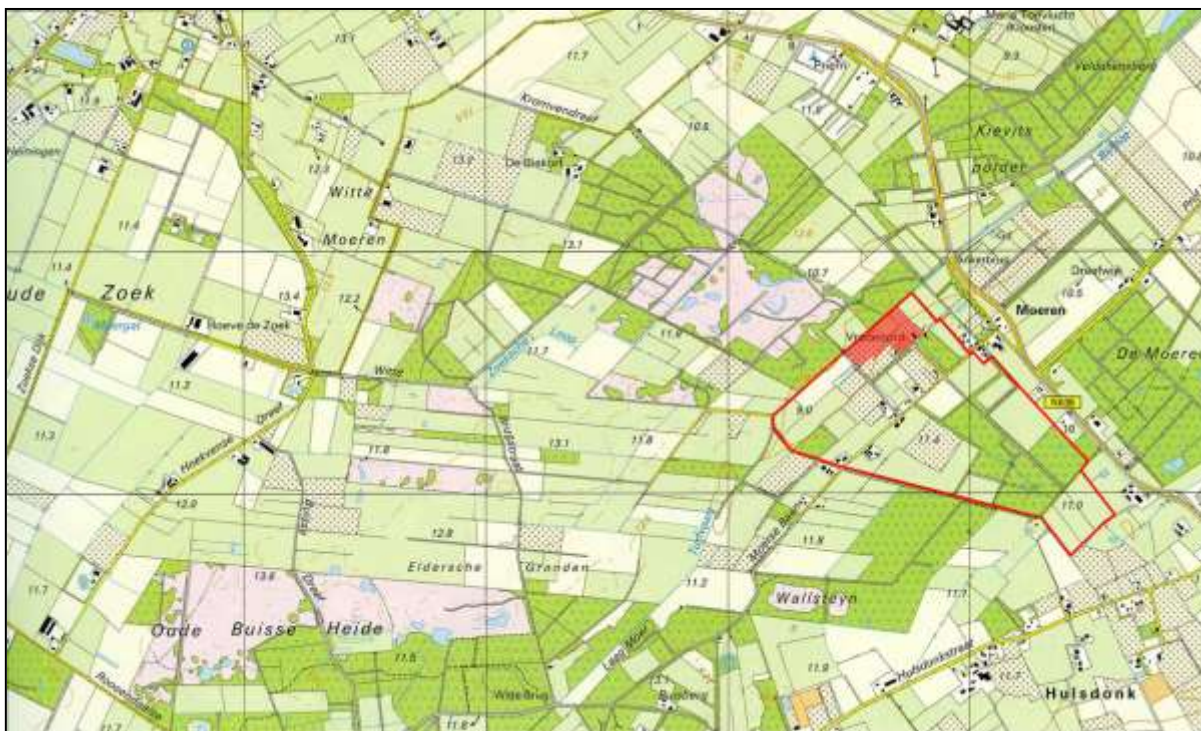
Het bestaande dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. Er zijn verschillende waterlopen aanwezig. Slechts ten dele betreft dit natuurlijke waterlopen. Voor een deel betreft het gegraven kortsluitingen (tussen moerassen en laagtes) en vaarten (ontginningskanalen). Het gehucht Hulsdonk, gelegen ten zuiden van landgoed Vrede Oord, dankt de naam aan de historische begroeiing (de naam betekent zoveel als "ter plaatse van de lage heuvel bij een hultstbos"). De 'heuvel' in kwestie is een zogenaamde donk, een zandige opduiking in moerassig terrein (hier de kop van een dekzandrug). Door de stabiele ondergrond kennen de zandgebieden een lange

bewoningsgeschiedenis. Eerst van jagers-verzamelaars, later ook van de eerste zich permanent vestigende boeren. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt. De nederzetting Hulsdonk was gelegen op een donk in een verder moerassig terrein met veel veenvorming.

Vanaf het begin van de 16e eeuw gaven de Heren van Breda regelmatig woeste gronden onder Zundert uit ter ontginning. Deze ontginningen hielden in, dat de gronden werden afgegraven vanwege de turfwinning. Om de turf gemakkelijk te kunnen vervoeren, is in 1618 het eerste deel van de Turfvaart gegraven. De vaart was een belangrijke ader van waaruit het gebied werd verveend. Hij mondde uit in het riviertje de Aa of Weerijs. Naast deze Bredase Turfvaart waren er nog andere vaarten gegraven, waaronder de Leurse Vaart en de Buisse Vaart. De vaarten zorgden voor ontwatering van het veenmoeras en de turf werd er door naar Breda, Etten, Oudenbosch en Roosendaal vervoerd. Tegen het einde van de 17e eeuw begon de turfwinning af te nemen, aangezien de beste terreinen afgegraven waren. De Turfvaart deed daarna geen dienst meer als vaarweg. De laatste vracht met een platte schuit door de Turfvaart naar Breda vond plaats in 1733. Wel bleef de vaart van belang voor de afwatering, terwijl er vanaf 1763 gebruik van werd gemaakt voor de aandrijving van een ijmolen te Rijsbergen. Voor een deel loopt de Bijloop parallel aan de Turfvaart. Deze beek is een grotendeels gegraven waterloop die vochtige laagtes en kwelplekken verbond. De ligging van de beek naast het laagste punt (de beek is opgeleid) is een belangrijke indicatie voor een dergelijke vergraven waterloop en kenmerkend voor de vervening van natuurlijke dalen en laagtes.

Door het afgraven van de dikke veenlaag (hier gemiddeld 2 à 2,5 meter dik) kwam het oude dekzandlandschap weer aan de oppervlakte. Deze gronden vervielen al snel tot natte heidegronden. Veengroei was niet meer mogelijk door de afwatering. In de venen van de heer van Breda werd niet gewerkt met het apart zetten van de bovenste laag slechte turf om deze later te mengen met de onderliggende zandgrond. De landgoederen die hier later werden gerealiseerd langs de Turfvaart (een belangrijke ontsluiting immers) werden deels beplant met bos, deels in gras gelegd en voor het overige vruchtbaar gemaakt met regelmatige schuitladingen huisvuil uit de stad Breda.

De naam Vrede Oord was een modieuze naam die vooral het vredige landelijke karakter van het gebied op grote afstand van de drukke stad moest oproepen. In de natuur kon men tot zichzelf komen en vrede vinden in arbeid en ontspanning. Al bestond die arbeid voor de eigenaar uit weinig inspannende taken. Navolgende figuur geeft de oorspronkelijke omvang en huidige omvang van Landgoed Vrede Oord aan.



Figuur 4. Beeld van de oude omvang van landgoed Vrede Oord en het huidige plangebied.

De naamgeving van landgoed De Moeren verwijst overigens ook naar de ooit natte situatie ter plekke. De oude naam voor een veenmoeras is immers moer. De verschillende ontveningsconcessies hadden namen als Grote Moer, Brouwersmoeren et cetera.

De Rucphenseweg volgt enkele concessiescheidingen (vandaar ook dat deze weg enkele bochten maakt tussen verder rechte trajecten) en is in de 17e eeuw getrokken. In deze tijd waren de hutten en keten van de veenarbeiders en opzichters langs deze weg gegroepeerd. Op enige afstand werd vervolgens een herberg gebouwd genoemd naar de brouwerij van de concessiehouders: "In den Anker". De hoofdstructuur van de landgoederen Vrede Oord en De Moeren dateren uit de 17e eeuw. De Kievit (nu een klooster) is een toevoeging uit de late 19e eeuw.

2.1.3 Ruimtelijke opbouw

Het plangebied is grotendeels open en wordt plaatselijk geleed door ondiepe sloten. Het plangebied wordt duidelijk omkaderd aan alle zijden door opgaande oude begroeiing. Aan de zuidzijde betreft dit de Lindelaan, een restant van het oude landgoed Vrede Oord en het restant van een plezierbosje, de Lentehof. Aan de Westzijde wordt het gebied begrensd door de Beukenlaan, eveneens een overblijfsel van het oude landgoed. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door de begroeide kaden van de Turfvaart en de Bijloop. Aan de oostzijde bestaat de begrenzing uit een houtsingel met bomen en hoge struiken. Deze begrenzing wordt nog eens versterkt door de daarachter gelegen eikenlaan (de Grasdreef) op landgoed De Moeren.

In het plangebied zelf is weinig opgaande begroeiing aanwezig. Achter de monumentale boerderij zijn een vijftal Inlandse eiken (*Quercus robur*) aanwezig. Rondom het parkeerterrein is een hoge haag aangeplant. Iets teruggelegen is achter het parkeerterrein -op de kwekerij- ook een hoge beukenhaag

te vinden. Aansluitend op het parkeerterrein zijn nabij de boerderij enkele kleine sierbomen en -struiken aangeplant. Hier staat ook een erg oude geknotte Linde.

2.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.2.1 Kadastrale situatie plangebied

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Zundert, sectie U, nummers 101, 110 en 150 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van 33.345 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart in de omgeving van het plangebied.



Figuur 5. Kadastraal overzicht van het plangebied , in groen.

2.2.2 Huidig gebruik en inrichting plangebied

Het plangebied is tot in 2013 in gebruik als boomkwekerij. Gedurende 2013 zal de verhuizing van de boomkwekerij naar een nieuwe locatie worden afgerond. Het bedrijf is gespecialiseerd in het opkweken en leveren van onderstammen voor andere boomkwekers. Het bedrijf levert een halfproduct dat door anderen verder wordt opgekweekt voor de verkoop. De kwekerij beslaat het gehele plangebied behoudens de aan te leggen laan. In de boerderij aan Moersebaan 8 zijn diverse kantoren aanwezig van bedrijven die gelieerd zijn aan de landbouw. De eerste verdieping van de boerderij wordt per dagdeel verhuurd als vergaderlocatie aan (kleinere) groepen. Hiertoe is in het vigerende bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten' opgenomen. In de regels is opgenomen dat deze nevenactiviteit 'kantoor- en vergaderruimte' betreft. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 6. Luchtfoto plangebied in de huidige situatie.

Het plangebied omvat een bedrijfswoning in een monumentale boerderij met hierin ook enkele kantoren van boomkwekerij-gerelateerde bedrijven. Naast de kantoren is een parkeerterrein aangelegd voor de ingang van de boerderij. Aan de achterzijde van de boerderij zijn kassen opgetrokken en is de materialenopslag gesitueerd. Hier is een groot verhard oppervlak aanwezig ten behoeve van vrachtwagens en leveranciers. Navolgende figuur betreft een foto van de kassen die aanwezig zijn binnen het plangebied.



Figuur 7. Foto van de kassen binnen het plangebied.

De rest van het terrein is tot aan de Turfvaart en de bijloop in gebruik als kweekveld, waarbij het deel direct achter de bedrijfsgebouwen is ingericht als containerveld. De rest van de gronden wordt gebruikt voor vollegrondsteelt van plantmateriaal. Navolgende figuur geeft een foto van de kweekvelden binnen het plangebied.



Figuur 8. Foto van kweekvelden binnen het plangebied.

2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.3.1 Inleiding

In het plangebied wordt een boomkwekerij gesaneerd en wordt nieuwe natuur ontwikkeld. In samenhang hiermee worden twee nieuwe woningen ontwikkeld. De voormalige bedrijfswoning krijgt de bestemming 'Gemengd'. Naast een woonbestemming zijn er tevens kantoren en is een vergaderruimte in het Rijksmonument aanwezig. De ontwikkeling vindt plaats in het kader van herstel van het cultuurhistorisch waardevolle landgoed Vrede Oord. Sinds de stichting van het landgoed van Snellen in de 17e eeuw heeft de bebouwing zich sterk ontwikkeld. Daarbij is er bebouwing verdwenen en is er nieuwe bebouwing opgetrokken; zo ook op landgoed Vrede Oord. De bestaande woningen buiten het plangebied en de monumentale boerderij binnen het plangebied blijven in de huidige vorm gehandhaafd. De bedrijfsbebouwing verdwijnt en wordt vervangen door twee nieuwe woningen met erf en nieuwe natuur. De nieuwe woningen dienen zich te schikken naar deze historieke omgeving. De nieuwe natuur moet zich eveneens voegen in het cultuurhistorische raamwerk.

2.3.2 Ruimtelijke context

De ruimtelijke context van het plangebied is het oude landgoed Vrede Oord uit begin negentiende eeuw. Dit landgoed van ruim 50 hectare omvatte delen van verschillende concessies en bestond uit weilanden, akkerland, visvijvers, hakhout, bos en enkele structurerende lanen. Het halfopen landgoederenlandschap was daarmee heel anders dan het oorspronkelijke open veenlandschap. De ruimtelijke structuur van Vrede Oord hangt sterk samen met het naastgelegen (en jongere) landgoed De Moeren. Beide landgoederen zijn aangelegd volgens een soortgelijke esthetiek en opgespannen tussen een stelsel van lange en korte lanen (of dreven). Oorspronkelijk was op beide landgoederen géén landhuis aanwezig. Het waren strikt genomen economische eenheden die het uitgeveende land nuttig maakten middels landbouw en bosbouw. Pas rond 1800 worden de landhuizen op Vrede Oord en De Moeren gebouwd. Het landhuis op Vrede Oord wordt geplaatst op een bestaande as (een bestaande dreef) direct naast het belangrijkste landbouwbedrijf. Het huis De Moeren wordt een jaar of twintig later opgetrokken ter plaatse van een afgebroken boerderij. Dit huis wordt ook op een bestaande ontginningsas uitgelijnd. Hier wordt een verdubbelde laan ingeplant (4 rijen bomen) om de as te versterken. Deze as loopt min of meer parallel aan de Grote Dreef waaraan enkele van de boerderijen behorende bij dit landgoed waren gelegen.

Ook de verdeling van het grondgebruik was gelijksoortig op beide landgoederen. Langs de Turfvaart lagen de akkers en weilanden (waar het natter was langs de vaart en op kwelplekken). Aan de zuidoostzijde was het bos geconcentreerd in een groot complex doorsneden met lanen. Beide bossen hadden een rondeel. Een deel van dit bos zal overigens hakhout zijn geweest. Hakhout in de vorm van houtwallen scheidde de landbouwpercelen. Op Vrede Oord zijn visvijvers ingetekend en vermeld. Deze lijken te ontbreken op De Moeren. Voor beide landgoederen wordt melding gemaakt van een koepeltje. Alleen op De Moeren is daarvan de locatie bekend; hier staat immers nog steeds een koepeltje aan het eind van de verdubbelde dreef (de Koepeldreef) in de as van het herenhuis.

De toevoeging van twee nieuwe woningen vormt een volgende stap in de ontwikkeling van landgoed Vrede Oord. Als resultaat van een splitsing van een ouder landgoed zijn twee nieuwe landbouwbedrijven gesticht de hoeve Vrede Oord en de Nieuwe Hoeve. Aan de hoeve Vrede Oord is later een herenhuis vastgebouwd: het Huis Vrede Oord. Dit oude landgoedensemble is in de loop van de twintigste eeuw ontmanteld. Het herenhuis is afgebroken rond 1964. De Vlaamse schuur is na

1980 afgebroken. Vooral ook de bouw van nieuwe woningen rondom het oude landgoedensemble is van grote invloed geweest op het huidige beeld in het plangebied en de omgeving hiervan.

2.3.3 Mogelijkheden voor nieuwbouw

Het is vanuit de gewijzigde eigendomssituatie niet mogelijk het oude landgoedensemble te restaureren. Een dergelijke restauratie zou overigens grotendeels bestaan uit nieuwbouw (herbouw van het herenhuis en de Vlaamse schuur) en is derhalve eigenlijk niet meer als zodanig aan te merken, maar eerder als vervangende nieuwbouw.

De ingrijpend gewijzigde eigendomsverhoudingen zijn daarnaast beperkend voor de mogelijkheden hier een vernieuwd landgoedensemble te ontwikkelen. De oude hoofdas is niet meer te gebruiken in de plaatsing van de nieuwbouw. Ter plaatse van het afgebroken herenhuis is nu de tuin van Moersebaan 8 gelegen. In de as van de oude laan is aan het eind ervan een treurwilg geplant waardoor er ook geen sprake meer is van een doorzicht. De in de jaren 1930 aangelegde nieuwe ontsluiting parallel aan het voormalige lustbos genaamd Lentehof is mogelijk wel bruikbaar als nieuwe hoofdas. Deze weg sluit met een soort bajonet aan op de Lindelaan bij Moersebaan 8. In de as van deze weg zijn nu bomen geplant, waardoor er geen doorzicht mogelijk is. Indien hier bomen worden gekapt kan de zichtas vrijgemaakt worden.

Voor de mogelijke positionering van het vernieuwde hoofdmoment van het landgoed Vrede Oord dient ten eerste rekening gehouden te worden met de eigendomssituatie. Het gebouw -en dat geldt natuurlijk ook voor de tweede woning- kan niet op de kavel behorende bij Moersebaan 8/8D gebouwd worden. De positie van het nieuwe herenhuis in de vernieuwde hoofdas wordt ook beperkt door enkele op het terrein aanwezige oude eiken. Als restant van de oude informele aanleg dienen deze karaktervolle bomen het liefst behouden te blijven.

2.3.4 Stedenbouwkundige inpassing nieuwbouw

Het is de bedoeling binnen het plangebied, dat deel uit maakt van het oude landgoed Vrede Oord, een tweetal nieuwe woningen te bouwen. Deze woningen dienen niet alleen ingepast te worden binnen de daarvoor beschikbare ruimte (er is immers een zone parallel aan de Turfvaart aangeduid als EHS) maar ook het bestaande Rijksmonument en enige overblijfsel van het oude landgoedensemble te respecteren.

Om recht te doen aan de rijke historie van de locatie vormen de oude inrichtingsprincipes van het landgoed Vrede Oord de basis voor de situering van de nieuwbouw. Vooral de axialiteit en teruggelegen plaatsing van herenhuis zijn daarbij belangrijk. Een ander belangrijk kenmerk (eigenlijk een effect van de toegepaste axialiteit) is dat de andere -vaak oudere- gebouwen hierdoor een minder centrale positie krijgen. De op het huis gerichte hoofdas wordt de determinant van de aanleg en van de beleving daarvan.

De nieuwe bebouwing wordt teruggelegd ten opzichte van de monumentale boerderij Moersebaan 8. Het simpelweg plaatsen van de nieuwbouw tussen dit gebouw en Moersebaan 8A zou de uitstraling van het monument aantasten en tevens geen nieuw hoofdmoment opleveren. En dat is nu juist wat het landgoed Vrede Oord ontbeert sinds de ontmanteling van het ensemble na 1960. De nieuwe bebouwing zal een nieuw hoofdmoment vormen op basis van de oude ordeningsprincipes op enige

afstand van het enige overblijfsel van het oude ensemble. Omdat er twee losse gebouwen zullen worden ontwikkeld, kan slechts één van deze gebouwen het nieuwe axiaal geplaatste hoofdmoment zijn, het andere gebouw zal daaraan ondergeschikt dienen te zijn en ook afzijdig geplaatst dienen te worden.

Door het nieuwe herenhuis voorbij de bomen te leggen en de ontsluiting parallel aan de tuinhaag aan te sluiten op de bestaande toegangsweg hoeven maar twee bomen gekapt te worden. De grootste bomen blijven daarmee behouden. Er ontstaat zo ook ruimte de tweede woning achter de monumentale boerderij goed te ontsluiten. Door het bijgebouw van het hoofdmoment direct tegenover deze tweede woning te leggen ontstaat er een korte dwarsas die deze gebouwen verankert aan de hoofdas en tevens de ondergeschiktheid benadrukt.

De axialiteit van de vernieuwde aanleg wordt benadrukt door de bestaande haag langs de achtertuin van Moersebaan 8 te dupliceren en daartussen een langgerekte vijver aan te leggen. De nieuwe hoofdas parallel aan de oude hoofdas dient benadrukt te worden middels een begeleidende rij bomen. Er is overigens alleen plaats voor smalle bomen. Navolgende figuur geeft de inrichting van het nieuwe Landgoed Vrede Oord weer.



Figuur 9. Inrichting landgoed Vrede Oord, ontwerp P15 (stads)landschappen.

2.3.5 Bouwvolume en kavelgrootte

De nieuwe bouwvolumes op het landgoed Vrede Oord dienen zich enerzijds te voegen naar de directe omgeving en waar dit het nieuwe hoofdgebouw betreft zich ook als zodanig presenteren ten opzichte van de omliggende gebouwen. De in de directe omgeving reeds aanwezige bouwvolumes zijn variabel, waarbij de monumentale boerderij aan Moersebaan 8 er duidelijk uitspringt in vergelijking met de aanwezige (bedrijfs)woningen. Deze (bedrijfs)woningen hebben allen een vergelijkbare oppervlakte hoogte en inhoud. Woning twee zal in lijn met deze woningen moeten worden uitgewerkt.

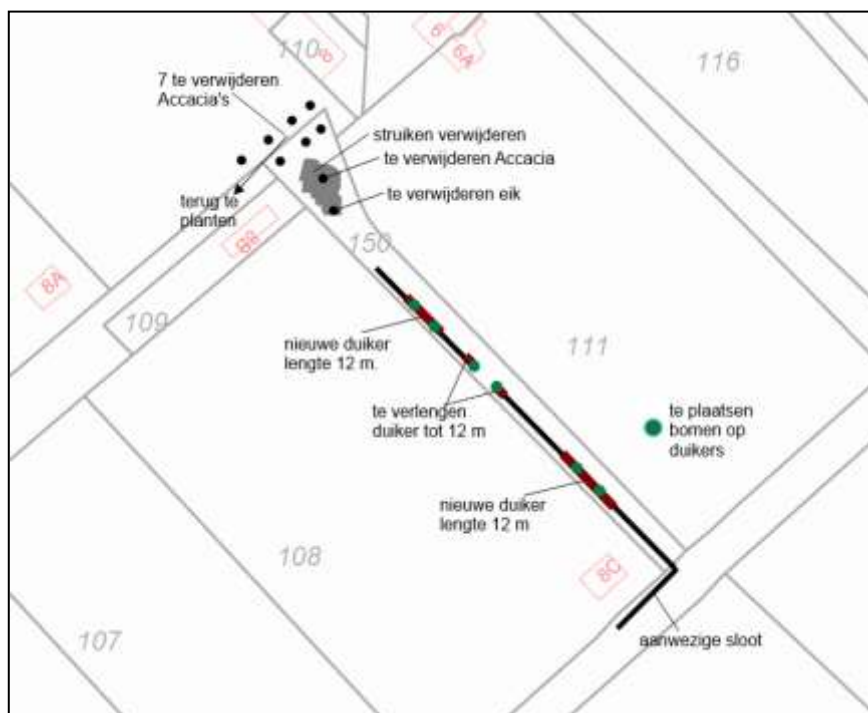
Het nieuwe herenhuis dient analoog aan het nog bestaande Huis De Moeren in hoogte af te wijken. Ook dient dit gebouw een minimale voorgevelbreedte te hebben om een symmetrische gevel met vijf gevelopeningen mogelijk te maken. Dit gebouw zal dus afwijken van de standaard. In het bestemmingsplan is een bouwvlak per woning opgenomen en is een maximum goot- en nokhoogte vastgelegd. Opgenomen is dat het beeldkwaliteitplan leidend is bij bouw van de woningen. Hiermee is verankerd dat de beoogde woningen worden opgericht in een kwalitatief hoogstaande beeldkwaliteit die recht doet aan het te herstellen landgoedensemble. De kavel bij de nieuwe woning 1 (hoofdmoment) krijgt een grootte van ongeveer 12.650 m². De kavel bij woning 2 is kleiner met 4.508 m². Maar een klein deel van de kavel mag echter bebouwd worden.

2.3.6 Landschappelijke inpassing

Buiten het nieuwe ensemble met een vernieuwd hoofdmoment zal ook het landgoedkarakter benadrukt worden door herinrichting van het achterliggend terrein. Daarbij is de oude regelmatige verkaveling het uitgangspunt. Deze wordt weer zichtbaar gemaakt middels houtwallen. Hiertussen is ruimte voor natuurontwikkeling in de vorm van bloemrijk grasland en eventueel waterberging.

De terreininrichting maakt deel uit van de geplande herontwikkeling van het oude landgoed Vrede Oord. De ruimtelijke kenmerken en structuur van het historische landgoed zijn daarbij richtinggevend voor zowel de plaatsing van nieuwe gebouwen alsook de inrichting van de terreinen buiten de directe omgeving van deze gebouwen. Direct aansluitend op zowel de te handhaven bebouwing (Moersebaan 8/8D) als de nieuwbouw (herenhuis en woning 2) is een tuin voorzien.

De bestaande entree vanaf de Moersebaan zal tevens de entree vormen voor het vernieuwde landgoed Vrede Oord. Om de nieuwe hoofdas door te trekken naar het nieuwe hoofdmoment (het nieuwe herenhuis) zullen de bomen die nu in de as van de weg staan moeten worden gekapt. Deze bomen worden gecompenseerd door het planten van een rij bomen langs de bestaande, smalle weg, waarmee de hoofdas benadrukt wordt. Navolgende figuur betreft een beeld van de deze aan te leggen laanbeplanting en de te verplaatsen bomen. De nadere uitwerking van de laanconstructie zal plaats vinden in een op te stellen inrichtingsplan.



Figuur 10. Beeld van de aan te leggen laanbeplanting.

Waar er in de historische situatie eerst een formele tuinaanleg achter het huis aanwezig was en later een naturalistische tuin achter huis en erf, zal in de vernieuwde situatie een terrein voor het herenhuis worden ingericht om de status daarvan te onderstrepen en het hoofdmoment op de as te benadrukken. Het voorterrein is uitgewerkt in een gemengde stijl waarbij zowel de eiken -als relict van de informele aanleg rond 1900- worden gehandhaafd als een nieuwe vijver wordt toegevoegd op de hoofdas, maar nu vóór in plaats van achter het herenhuis. Het belangrijkste doel van de langgerekte vijver is het voortzetten van de aswerking van de toegangsweg voorbij de Lindelaan.

Conform het historische beeld worden waar mogelijk de perceelsgrenzen voorzien van een perceelsscheiding. De begrenzing van het voorterrein krijgt de vorm van een haag. Daartoe wordt de bestaande haag achter de tuin van Moersebaan 8 verlengd en gedupliceerd aan de andere zijde van de vijver. Tussen de Lindelaan en de Turfvaart worden op de oude perceelsscheidingen (die het ontginningsstramien volgen) houtwallen ingeplant. Het is voor de beleving van het totale landgoed wenselijk deze houtwallen aan de andere zijde van de Lindelaan richting Moersebaan door te trekken. Wellicht dat deze houtwallen die buiten het plangebied zijn gelegen met een subsidie kunnen worden gerealiseerd.

In de omschrijving van het landgoed Vrede Oord uit de negentiende eeuw wordt melding gemaakt van een 'daarbij staande koepel'. De locatie wordt niet vermeld. Ook is dit bouwsel niet op oude kaarten specifiek aangegeven. Omdat zo specifiek het woord *koepel* wordt gebruikt zal het hier niet gaan om een schuurtje of bakhuisje dat is aangepast om als tuinhuisje (meestal belvédère genoemd) dienst te doen. De andere veenlandgoederen langs de Turfvaart hebben allemaal een koepeltje of open paviljoentje aan het eind van de hoofdas van het huis. Deze koepeltjes zijn nog aanwezig op de landgoederen Wallsteyn, De Moeren en de Oude Buisse Heide. De koepeltjes zijn overal gekoppeld aan een lange as beplant cq. versterkt met bomen.

In de historische situatie zijn zowel het Huis Vrede Oord als het Huis De Moeren symmetrisch op een hoofdas uitgelijnd. Op Vrede Oord loopt deze as achter het huis door. Op De Moeren is de as

opgespannen tussen een koepeltje en het huis. Dit onderscheid wordt weer teruggebracht op het vernieuwde landgoed Vrede Oord door in het verlengde van de hoofdas een uitzichtpunt aan de Turfvaart te maken. Overigens komt op dit markante punt een oud riool van de Tachtig Bunders samen met de Turfvaart.

2.3.7 Natuurontwikkeling en waterberging

Een brede strook parallel aan de Turfvaart is aangewezen als natuurzone alwaar een Ecologische Hoofdstructuur een verbinding zou moeten leggen tussen de natte heide op de Tachtig Bunder noordelijk van de vaart en het Landgoed de Moeren rond de Grasdreef/Moersebaan. Daarnaast is hier in het huidige bestemmingsplan een zone aangegeven voor beekherstel/hermeandering van de Bijloop. Dit laatste is vanuit een cultuurhistorische oogpunt zeer onwenselijk (deze waterloop heeft immers nooit geslingerd en is geheel door mensenhand ontstaan) en daarom ook niet meer opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In de Verordening ruimte is de aanduiding 'Wro-zone – reserveringsgebied waterberging' opgenomen. Het overnemen van deze zonering is een wettelijke verplichting. Het waterschap Brabantse Delta heeft echter al te kennen gegeven dit perceel in de toekomst niet te willen benutten voor een waterbergingsopgave.

2.3.8 Beeldkwaliteit

2.3.8.1 Nieuwe bebouwing

Herenhuis

Woning 1 betreft het nieuwe hoofdmoment van het landgoedensemble op landgoed Vrede Oord. Conform de historische situatie is hier voorzien in een tweelaags volume onder een zadeldak tussen topgevels, met een volledig symmetrische voorgevel. Deze voorgevel dient in lijn met de afwerking van het oude Huis Vrede Oord te worden bepleisterd. De woning betreft namelijk het nieuwe herenhuis op het landgoed Vrede Oord.

Het nieuwbouwvolume betreft een gebouw dat in afwijking van het overheersende type van de vrijstaande woning op vrije plattegrond zal worden ontworpen volgens een symmetrisch grondplan van twee voorkamers aan weerszijde van een gang met stijgpunt. De verdeling van ruimtes aan de achterzijde is vrij en hoeft niet per sé symmetrisch te worden uitgewerkt. Wel heeft het duidelijk de voorkeur de aslijn aan de achterzijde zichtbaar te maken om zo het uitzichtpunt aan de Turfvaart beter te verankeren op de hoofdas van de aanleg. Het betreft een gebouw met een min of meer rechthoekig grondplan. Wat betreft de architectonische uitwerking dient het gebouw te refereren aan het oude Huis Vrede Oord in Hollands Classicistische stijl. Dit betekent een sobere zichtgevel aan de voorzijde waarin de hoofdentree centraal is geplaatst op de hoofdas.

Woning 2

De voorkeur voor bij de tweede nieuwe woning gaat uit naar een niet symmetrische opzet. Dit betekent dus de voorkeur niet in het midden van de (voor)gevel wordt geplaatst. Dit ter onderscheid van dit volume van het naastgelegen hoofdmoment van het landgoedensemble. De garage wordt in het hoofdgebouw opgenomen. Woning 2 dient duidelijk beleefbaar ondergeschikt te zijn aan woning 1.

Het nieuwbouwvolume betreft een gebouw dat conform het overheersende type van de vrijstaande woning op vrije plattegrond zal worden ontworpen. Het betreft een gebouw met een min of meer

rechthoekig grondplan. Wat betreft de architectonische uitwerking dient het gebouw te refereren aan de in de omgeving veel voorkomende schuren al dan niet van het Vlaamse type. Dit betekent een enkellaags gebouw onder een schilddak waarvan minstens twee gevels zijn afgewerkt met hout. Meestal zijn dergelijke schuurgebouwen rondom met hout afgewerkt.

Voor de beide woningen is een beeldkwaliteit opgesteld en uitgewerkt. Dit beeldkwaliteitsplan, opgesteld door P15 (stads)landschappen, d.d. 28 maart 2013 met kenmerk 1208-A is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en maakt hier integraal onderdeel van uit.

2.3.8.2 Terreininrichting

De nieuwe hoofdas parallel aan de oude hoofdas wordt benadrukt middels een begeleidende rij smalle bomen. Indien de huidige smalle berm het uitgangspunt is, moet hier een smalle zuilboom met een niet plastische kroon worden toegepast. De voorkeur gaat daarbij uit naar een Esdoorn, meer bepaald *Acer platanoides* 'Olmsted'. De entree kan middels een tweetal witgeschilderde vierkanten palen, conform de reeds aanwezige ingangen op het naastgelegen landgoed De Moeren worden benadrukt.

De nieuwe vijver op het voorterrein benadrukt de hoofdas en meet 49 meter bij 6 meter. Het is mogelijk de vijver te voorzien van een harde vijverrand om zo de vorm blijvend te benadrukken. Indien de vijver zodanig wordt geconstrueerd dat de vorm zonder harde rand niet snel verloren zal gaan kan deze ook achterwege blijven. De vijver heeft tevens een functie als retentiebekken voor piekbuien. In het licht van deze dubbelfunctie is de aanwezigheid van beplanting in de vijver belangrijk om de voedingsstoffen in het afstromende water op te nemen uit het water. Het is daarom van belang de vijver diep genoeg te maken (minimaal 80 cm) en te beplanten met minimaal ondergedoken zuurstofplanten. Zolang niet meer dan een vierde deel van het wateroppervlakte bedekt wordt kunnen ook planten met drijfbladeren worden toegepast. Het toepassen van hoog opschietende helofyten als Riet en Lisdodde is ongewenst. Wel kunnen lagere oeverplanten worden toegepast.

Rondom de vijver is een grasvegetatie gedacht. Deze dient niet te hoog te worden. Er kan hier een voorjaarshooiland worden toegepast met voorjaarsbollen en vroegbloeiende bloemkruiden. Een andere optie is een bloemrijke weide met zomerbloeiende weideplanten. Een derde optie is het toepassen van een ruig gazon met Krokus, Madeliefjes en Ereprijs. Op het voorterrein zullen enkele solitaire bomen worden ingeplant. De nadruk zou daarbij moeten liggen op aantrekkelijkheid jaarrond. De bomen worden solitair of in groepen van drie geplant.

Het basisbeeld van de natuurzone is bloemrijk grasland ruimtelijk van elkaar gescheiden door haaks op de Turfvaart staande houtwallen. Het bloemrijk grasland zal een vochtig type grasland zijn met vele kansen voor het ontwikkelen van een bijzondere en soortenrijke vegetatie, bij het juiste beheer. Middels het verlagen van het maaiveld in een strook langs de vaartkade van de Bijloop kan hier een gradiënt gemaakt worden. In combinatie met de houtwallen (echte grondwallen van 30 à 40 cm hoog met daarop struiken) biedt een naar de Turfvaart aflopend maaiveld mogelijkheden hier water te bergen.

2.3.9 Gebruiksfunctie van het project

Na de bestemmingsplanherziening krijgt het plangebied een woonbestemming voor twee grondgebonden eengezinswoningen. De langgevelboerderij aan de Moersebaan 8 krijgt de bestemming 'Gemengd' ten behoeve van de woonfunctie en de aanwezige kantoren en vergaderruimte. Het voorterrein, waarin de ontsluiting, de vijver en beeldbepalende landschapselementen gelegen zijn krijgt de bestemming 'Groen'. De gronden tussen de beoogde woningen en de Turfvaart en de gronden gelegen ten oosten van de woningen krijgen de bestemming "Natuur". Deze gronden worden naast inrichting voor natuur tevens ingericht ten behoeve van een waterbergingsfunctie. Het gehele landgoed heeft een vlakdekkende dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed'.

2.3.10 Ontsluiting & parkeren

De nieuwe woningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluiting. Parallel aan deze ontsluiting wordt een vijver aangelegd en wordt een haag aangeplant om deze as te benadrukken. Haaks op de ontsluitingsas zal de hoofdwoning worden gesitueerd met ten oosten en ten westen hiervan haaks op de hoofdwoning een bijgebouw bij de hoofdwoning en tweede woning. Vanaf het plangebied worden de woningen ontsloten op de Moersebaan. Om de landgoedinrichting te benadrukken wordt ten westen van de huidige Moersebaan een smalle laanbeplanting aangelegd.

De benodigde parkeerruimte wordt voorzien op minimaal twee auto's per nieuwe woning. Per landgoedwoning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd.

3. BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het behouden van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is een hoofddoel uit de SVIR. Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in ons land en daarmee voor de concurrentiekracht. Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, Rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem. Het Rijk laat de sturing tussen verstedelijking en landschap over aan de provincies om meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. Daarmee is het beleid ten aanzien van landschap op land niet langer een Rijksverantwoordelijkheid.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde ontwikkeling ziet op de ontwikkeling van een landgoed ter behoud, versterking en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden. In samenhang hiermee worden twee nieuwe woningen ontwikkeld. Het beleidskader voor de ontwikkeling betreft toepassing van een provinciale regeling.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 De transitie van stad en land, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument “De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers” vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's ‘Samenhang als uitgangspunt’, ‘Economie’, ‘Een economisch vitaal landelijk gebied’, ‘Landbouw en Agrofood’, ‘Innovatie en breedte in het MKB’, ‘Vrijetijdseconomie’, ‘Natuur, landschap en water’, en ‘Leefbaarheid en gezondheid’. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden.

In het rapport De transitie van stad en land is opgenomen dat de rijke cultuurhistorie van het Brabantse landelijk gebied een belangrijke economische en sociale factor is. Het economische belang ligt in de bijdrage aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het landelijk gebied. De identiteit van de mensen in Noord-Brabant hangt rechtstreeks samen met de cultuurhistorie van hun omgeving. Daarmee is cultuurhistorie een goed aangrijpingspunt voor een goed werkende participatie van burgers in de realisatie van een vitaal landelijk gebied. Samen met leefbaarheid vormt het de voordeur van de participatie.

Behoud en herstel van cultuurhistorie is de basis voor herontwikkeling van het plangebied. De ontwikkeling wordt verder vormgegeven middels toepassing van de Verordening ruimte.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de ‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de ‘Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers’, het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de ‘transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020’ zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;

- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Gebiedskenmerken zijn de spil van de ruimtelijke kwaliteit. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn 12 gebiedspaspoorten omschreven. In deze gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapkenmerken op regionaal schaalniveau bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of landschapstype. De provincie geeft de ambities weer voor de ontwikkeling van een landschapskwaliteit in deze gebieden. Het plangebied is gelegen in het gebiedspaspoort 'Baronie'. Als ambitie voor dit gebiedspaspoort is onder andere opgenomen dat geambieerd wordt de contrasten in het landschap te versterken door de cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder te ontwikkelen, beschermen en recreatief ontsluiten.

De Structuurvisie ruimtelijke ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

3.2.3 Verordening ruimte 2014

3.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 betreft een actualisering van de Verordening ruimte 2012. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- Ecologische Hoofdstructuur, natuurcompensatie en groenblauwe mantel;
- waterberging en grondwaterbeschermingsgebieden;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven, integrale zonering intensieve veehouderij en biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte-regeling.
- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen en verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

3.2.3.2 Zonering in de Verordening ruimte

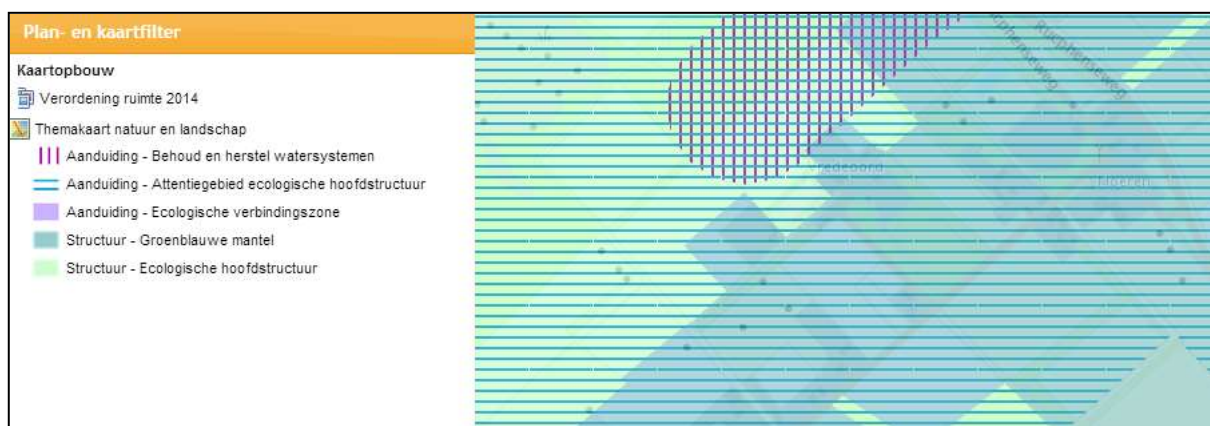
Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in een stedelijk gebied of een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of een ontwikkelgebied voor glastuinbouw of windturbines.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ter bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en cultuurhistorische vlakken. Het plangebied en omgeving is aangeduid als 'cultuurhistorisch vlak'. Tevens is het plangebied aangeduid als 'complex van cultuurhistorisch belang' (paarse cirkel op de kaart van de Verordening ruimte). Het plangebied is gelegen ten westen van deze paarse cirkel, maar behoort bij het complex van cultuurhistorisch belang. In de Verordening ruimte is opgenomen dat als complex van cultuurhistorisch belang zijn aangewezen de als zodanig aangeduide gebieden waarvan de geometrische plaatsbepaling met een indicatieve begrenzing is vastgelegd. Navolgend figuur geeft een uitsnede van de kaart 'Cultuurhistorie' uit de Verordening ruimte voor het plangebied en de omgeving. In navolgende paragraaf wordt het aspect cultuurhistorie nader toegelicht ten opzichte van de beoogde herontwikkeling.



Figuur 11. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Cultuurhistorie'.

In provincie kiest in haar beleid voor twee robuuste structuren: 'landelijk gebied' en de 'groenblauwe structuur'. Het beleid in de groenblauwe structuur is gericht op het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden in en buiten natuurgebieden. De groenblauwe structuur bestaat uit drie perspectieven: het kerngebied groenblauw, de gebieden voor waterberging en de groenblauwe mantel. Het beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in en buiten natuurgebieden. Navolgende figuur geeft een kaart van Verordening ruimte weer waar in het plangebied is gelegen.



Figuur 12. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Natuur en landschap'.

Een gedeelte van het plangebied is gelegen in de EHS, een gedeelte is gelegen binnen de groenblauwe mantel. Tevens is een gedeelte van het plangebied aangeduid als zoekgebied voor behoud en herstel natte natuursystemen. Circa de helft van de agrarische bestemming binnen het plangebied is aangeduid als gelegen binnen de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat uit overwegend multifunctioneel gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid van de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en de vooral de ontwikkeling van natuur, watersystemen en het landschap. Het overige gedeelte van het plangebied is gelegen in de EHS. De EHS is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van de EHS is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit.

De ontwikkeling ziet op de sanering van een tuinbouwbedrijf en ontwikkeling van nieuwe natuur op gronden die zijn aangeduid als EHS en de groene mantel. Op een gedeelte van de gronden die zijn aangeduid als groene mantel worden een tweetal nieuwe woningen gerealiseerd. Voor ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel geldt de ja-mits benadering. De beoogde ontwikkeling vindt plaats ter herstel van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

Gronden in en ten noorden van het plangebied, de gronden rondom de Turfvaart en Bijloop, zijn aangeduid als 'reserveringsgebied waterberging'. Bij de ontwikkeling van het plangebied is rekening gehouden met de beoogde waterbergingsopgave in het plangebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart 'Water' uit de Verordening ruimte voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 13. Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Water'.

3.2.3.3 Regels voor ontwikkelingen in het kader van aardkunde en cultuurhistorie

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor gebieden die zijn aangewezen als aardkundig of cultuurhistorisch waardevol. Het plangebied is aangeduid als gelegen in een complex van cultuurhistorisch belang. Daarnaast is het plangebied gelegen in een cultuurhistorisch vlak. Regels voor cultuurhistorische vlakken zijn opgenomen in artikel 22 van de Verordening ruimte.

Regels voor complexen van cultuurhistorisch belang zijn opgenomen in artikel 24 van de Verordening ruimte. Regels voor complexen van cultuurhistorisch belang bieden grond voor herontwikkeling van (delen) van zo'n cultuurhistorisch complex wanneer er een bijdrage geleverd wordt aan het behoud of

herstel van zo'n complex. Deze ontwikkeling vindt plaats in het kader van artikel 24 van de Verordening ruimte .

De regels uit de Verordening ruimte met betrekking tot de aanduidingen in het kader van cultuurhistorie voor het plangebied zijn hierna opgenomen en toegelicht.

Artikel 22. Aanwijzing, begrenzing en beschrijving van de cultuurhistorisch vlakken

De tekst van artikel 22 luidt:

1. *In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlakken' geldt dat een bestemmingsplan:*
 - a. *mede is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*
 - b. *regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebied.*
2. *Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart.*

De cultuurhistorische vlakken die binnen de provincie Noord-Brabant aanwezig zijn, verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. De begrenzing van de vlakken is gebaseerd op de selectie van de samenhangende cultuurhistorische vlakken met een Belvédère status (waaronder ook het plangebied valt in het kader van landgoederen en veenrelicten bij Zundert), de overlaatsgebieden in Brabant, de Nationale Landschappen, de Nationale Parken, de oude zandlandschappen en de defensielandschappen. In de Verordening ruimte is opgenomen dat Gedeputeerde Staten een beschrijving vast te stellen van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart. In de toelichting van de Verordening ruimte is opgenomen dat aan deze opdracht is voldaan met de Cultuurhistorische Waardenkaart inclusief de bijbehorende beschrijvingen.

In de toelichting van de Verordening ruimte is opgenomen dat plannen, projecten of handelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied aantasten, niet zijn toegestaan. Dit betekent dat een bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningsstelsel en waar nodig verbodsbepalingen. In de paragraaf betreffende archeologie wordt voor dit plan toegelicht dat aan de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening ruimte wordt voldaan.

Artikel 24 Bescherming van de cultuurhistorische vlakken

De tekst van artikel 24 luidt:

1. *In afwijking van hoofdstuk 3 'Structuren' neemt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Complex van cultuurhistorisch belang' de geldende bestemming met de daarbij horende regels over het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken in acht.*
2. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:*
 - a. *De beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of herstel van het cultuurhistorische karakter van het complex;*
 - b. *De beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het te voeren beleid voor dat gebied.*
3. *Artikel 6.10 en artikel 7.10 (niet agrarische functies) zijn niet van toepassing*

De in artikel 24 opgenomen regeling richt zich op ensembles bestaande uit één gebouw of een verzameling van gebouwen, gelegen buiten een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, in samenhang met de directe omgeving. Dit betreft oude kloostercomplexen, industriële complexen en landgoederen. Het provinciaal belang is gelegen in het behoud en de versterking van de aanwezige karakteristieke kwaliteiten. In de toelichting van de Verordening ruimte is opgenomen dat een gemeente bij haar planvorming expliciet rekening dient te houden met de volgende aspecten:

- of de cultuurhistorische waarden en de effecten daarop van de voorgenomen ontwikkeling voldoende in beeld zijn gebracht door een cultuurhistorisch onderzoek;
- of de bouwhistorische waarden behouden of hersteld worden;
- of de historische afleesbaarheid van de bebouwing en omgeving behouden of versterkt wordt;
- of de historisch landschappelijke en groenwaarden van de omgeving behouden en versterkt worden.

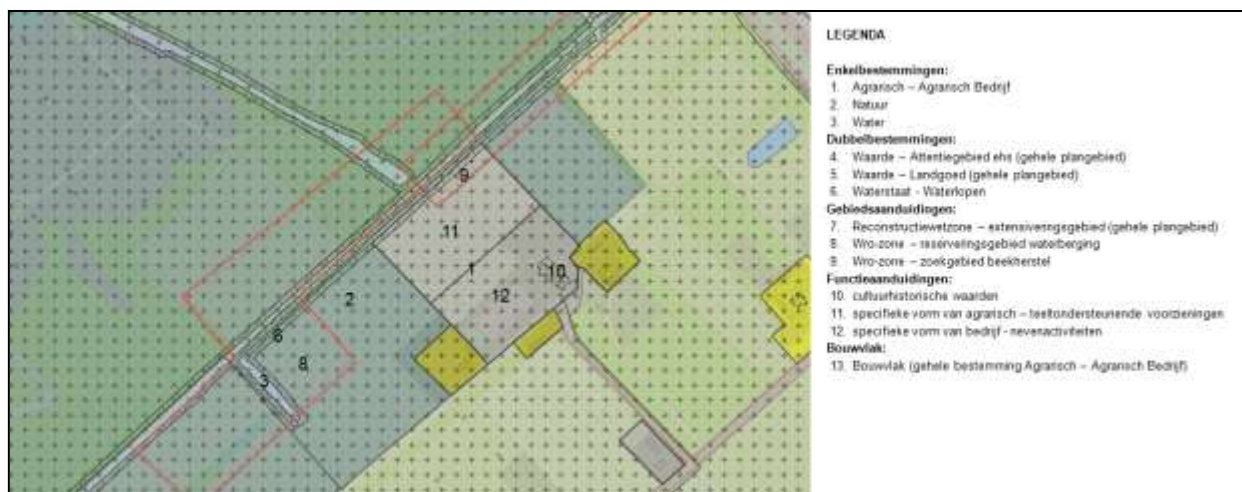
Op deze aspecten wordt nader ingegaan in de paragraaf betreffende cultuurhistorie. Aangetoond wordt dat er bij de ontwikkeling rekening gehouden is met de genoemde aspecten en dat hieraan voldaan is. In de toelichting van de Verordening ruimte is opgenomen dat er voor zover er sprake is van een complex van cultuurhistorisch belang dat aangemerkt kan worden als een landgoed, zoals het geval is bij deze ontwikkeling, de regels als bedoeld in de Verordening ruimte die betrekking hebben op landgoederen, niet van toepassing zijn.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied” het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 4 september 2012. Het bestemmingsplan is na een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten inmiddels op onderdelen in werking getreden.

Voor het plangebied is op de verbeelding, behorende bij het vigerende bestemmingsplan, de bestemming “Agrarisch – Agrarisch Bedrijf” opgenomen, Overige bestemmingen in het plangebied zijn “Natuur” en “Water”. Binnen het plangebied zijn daarnaast een aantal dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen. Navolgende figuur geeft een beeld van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse.



Figuur 14. Vigerend bestemmingsplan voor het plangebied.

In de vigerende planologische regimes is thans geen directe bestemming opgenomen welke de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt. Tevens is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen waarmee het beoogde landgoed planologisch mogelijk kan worden gemaakt. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

3.3.2 Structuurvisie plus

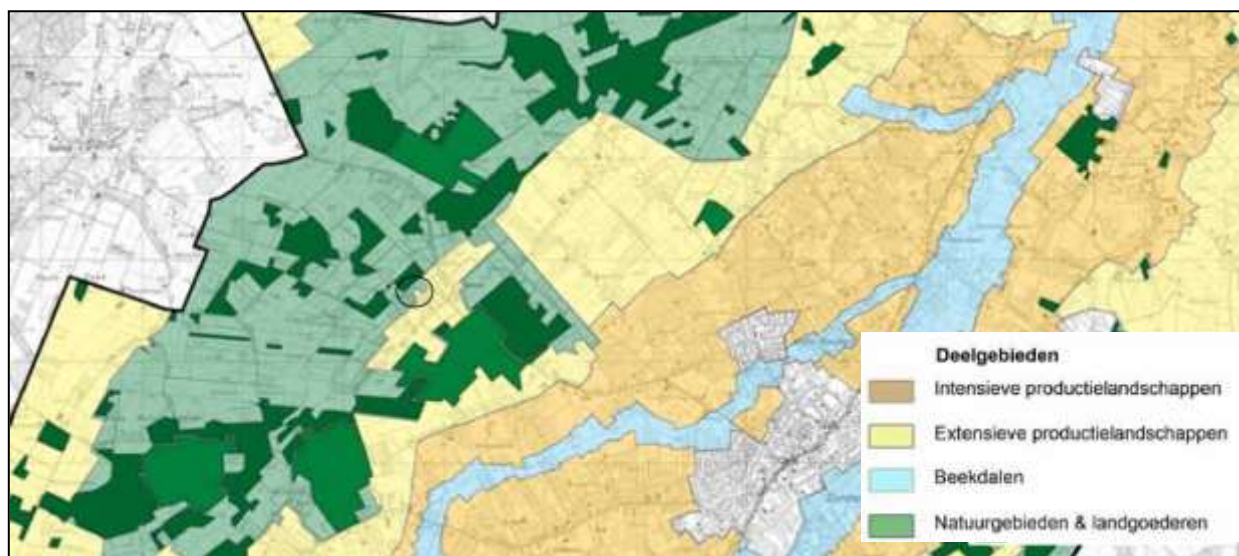
Op 14 februari 2002 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie plus vastgesteld, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Zundert als geheel is vastgelegd. In de Structuurvisie plus legt de gemeente Zundert haar ambitieniveau vast en geeft op basis van het gewenste toekomstbeeld de ontwikkelingsmogelijkheden aan. De toekomstvisie is gebaseerd op het vastgestelde Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld. De basis van het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en de toekomstvisie vormen de specifieke kwaliteiten van de gemeente Zundert.

De structuurvisie plus is opgesteld naar aanleiding van de lagenbenadering. In de Structuurvisie plus is een visie op beleidsaspecten als woningbouw, landbouw en cultuurhistorie opgenomen. Dit betreft een maatwerk ontwikkeling op basis van het nu geldende provinciaal beleid. De beoogde ontwikkeling is niet specifiek benoemd in de Structuurvisie plus. Wel is opgenomen dat de cultuurhistorie een steeds belangrijkere rol gaat vervullen in het omgaan met de ruimte. Met de ontwikkeling wordt is bij de inrichting van het plangebied gekeken naar de lagenbenadering. De ontwikkeling geeft een meerwaarde voor natuur en landschap en cultuurhistorie.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeenteraad heeft het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) op 13 december 2012 vastgesteld. Het LOP Op 14 februari 2002 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Plus vastgesteld, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Zundert als geheel is vastgelegd. In de Structuurvisie Plus legt de gemeente Zundert haar ambitieniveau vast en geeft op basis van het gewenste toekomstbeeld de ontwikkelingsmogelijkheden aan. De toekomstvisie is gebaseerd op het vastgestelde Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld. De basis van het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en de toekomstvisie vormen de specifieke kwaliteiten van de gemeente Zundert. is een uitwerking van de Landschapvisie Zundert en beschrijft een visie voor het Zundertse landschap. Het LOP bevat concrete projecten om het landschap te verfraaien en toe te werken naar deze visie. Het LOP zal als input gaan dienen voor een nog op te stellen structuurvisie. Het Landschapsontwikkelingsplan vormt de basis voor de gemeentelijke implementatie van artikel 2.2 Verordening ruimte. In Zundert is er sprake van een groot belang voor de boomteelt. Vanwege dit grote belang van de boomteelt en de gevolgen hiervan wordt binnen het LOP specifiek en integraal aandacht besteed aan het inpassen van de boomteelt binnen de gemeente.

In het LOP is een kaart met de karakterisering van de gemeente Zundert opgenomen. Op dit beeld is een gedeelte van het plangebied, de boomteeltlocatie, aangeduid als 'extensieve productielandschappen'. De delen die de groenblauwe mantel betreffen vormen een overgang tussen de landgoederenzone en de intensieve productielandschappen. Dit betreft zoals ook in het plangebied, voornamelijk tuinbouw en boomkwekerij in de volle grond. Het gedeelte dat aangewezen is als EHS is aangeduid als 'natuurgebieden & landgoederen'. Navolgende figuur betreft een beeld van de ligging van het plangebied op dit kaartbeeld.



Figuur 15. Beeld plangebied op kaartbeeld uit het LOP.

In het LOP is SWOT-analyse opgenomen waarin de sterke en zwakke kanten en kansen en bedreigingen voor de locatie zijn opgenomen. Als bedreiging is voor 'extensieve productielandschappen' opgenomen: "De overblijfselen van de turfgeschiedenis zijn hun functie kwijt geraakt, maar veel ervan is nog wel in het landschap aanwezig. Welke watergangen, wegen of andere elementen er nog deel van uit maken is lang niet voor iedereen duidelijk, met het gevolg dat ze over het hoofd gezien worden en uiteindelijk zouden kunnen verdwijnen. Belangrijk is ook te beseffen dat deze relictten onderdeel uitmaken van een totaalstructuur die het waard is als geheel te behouden. Het is de basis van de ontginningsgeschiedenis van een groot deel van het landschap". De ontwikkelingen binnen het plangebied versterken het beeld van de ontginningsgeschiedenis.

Binnen het beeld voor 'Natuurgebieden en landgoederen' is als kans opgenomen: "Beleidsstatus en middelen om gronden om te vormen naar natuur bieden de mogelijkheid om tegelijkertijd structuren en relictten van de ontginningsgeschiedenis, de turfwinning en de historie van de landgoederen te herstellen." Met deze ontwikkeling wordt deze kans nader uitgewerkt.

3.3.4 Beleidsnota Nieuwe landgoederen gemeente Zundert

De gemeenteraad van Zundert heeft op 25 april 2013 de Beleidsnota 'Nieuwe landgoederen gemeente Zundert' vastgesteld. Dit beleid omvat een sturing en afwegingskader voor nieuwe landgoederen. De beleidsnota bevat een nadere uitwerking voor de gemeente Zundert van de provinciale regels voor landgoederen.

De provincie steunt initiatieven om onder voorwaarden nieuwe landgoederen te realiseren. De regels voor landgoederen zijn opgenomen in de Verordening ruimte van 11 mei 2012, artikel 11.5. Voor een bestaand landgoed dat is aangemerkt als een 'complex van cultuurhistorisch belang' gelden strengere eisen. De regels voor deze complexen zijn opgenomen in de Verordening ruimte, artikel 7.8.

De regels zoals opgenomen in de 'Verordening ruimte' van de provincie Noord-Brabant zijn integraal van toepassing op de beleidsnota Nieuwe landgoederen gemeente Zundert. Naast de provinciale regels worden er in de beleidsnota een aantal gemeente specifieke voorwaarden gesteld.

De beleidsnota sluit uit dat er nieuwe landgoederen ontstaan binnen de zonering (bestemming) 'agrarisch – AHS+' en 'agrarisch – BOG' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Onder voorwaarden is de oprichting van een nieuw landgoed alleen mogelijk als deze aansluit op bestaande natuur en/of een dorpskern. Het doel is de beleidsnota te implementeren in de nog op te stellen Structuurvisie Buitengebied. Een verzoek tot ontwikkeling van een nieuw landgoed zal aan zowel het provinciale als gemeentelijke beleid moeten voldoen.

De beoogde ontwikkeling ziet niet op de ontwikkeling van een nieuw landgoed in het kader van artikel 11.5 uit de Verordening ruimte. Er is sprake van een uitwerking van artikel 7.3 uit de Verordening ruimte. De beleidsnota Nieuwe landgoederen gemeente Zundert is niet van toepassing op de beoogde herontwikkeling.

4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

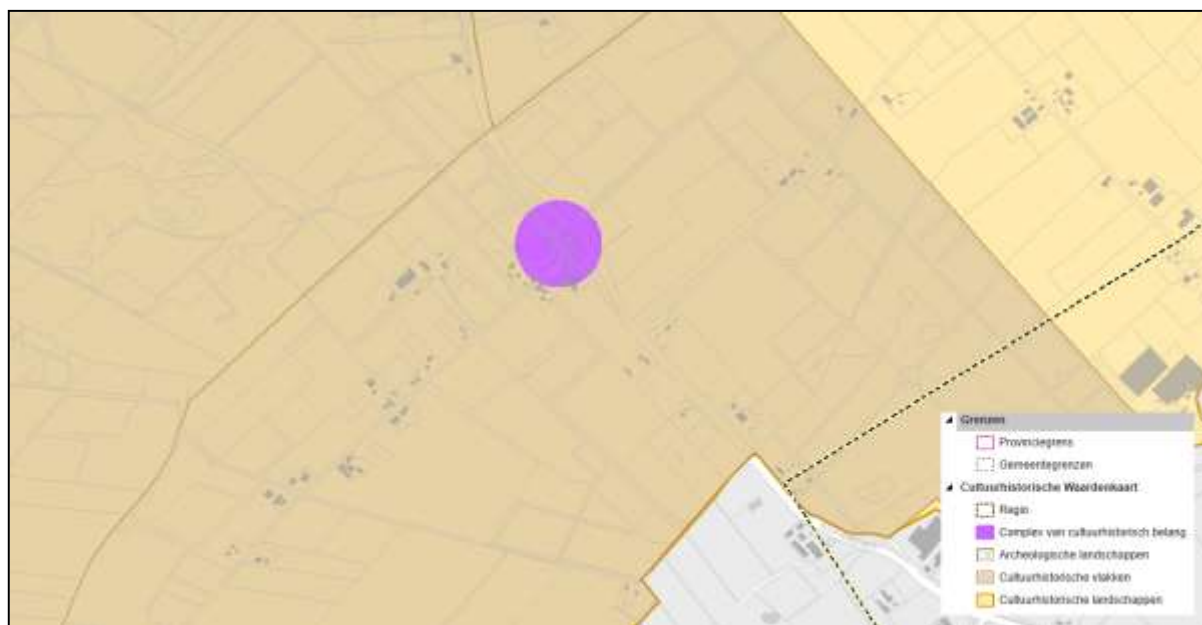
4.1 CULTUURHISTORIE

4.1.1 Inleiding provinciaal belang cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft de provincie Noord-Brabant aangemerkt welke elementen aan te merken zijn als een provinciaal belang cultuurhistorie. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied aangeduid als gelegen in het cultuurhistorisch vlak (Landgoed De Moeren) en behoort het landgoed bij een complex van cultuurhistorisch belang (Landgoed De Moeren).

De beoogde herontwikkeling, zijnde de ontwikkeling van twee woningen en nieuwe natuur in samenhang met sanering van de boomkwekerij, vindt plaats op grond van artikel 24 van de Verordening ruimte en de ligging van het plangebied in een complex van cultuurhistorisch belang.

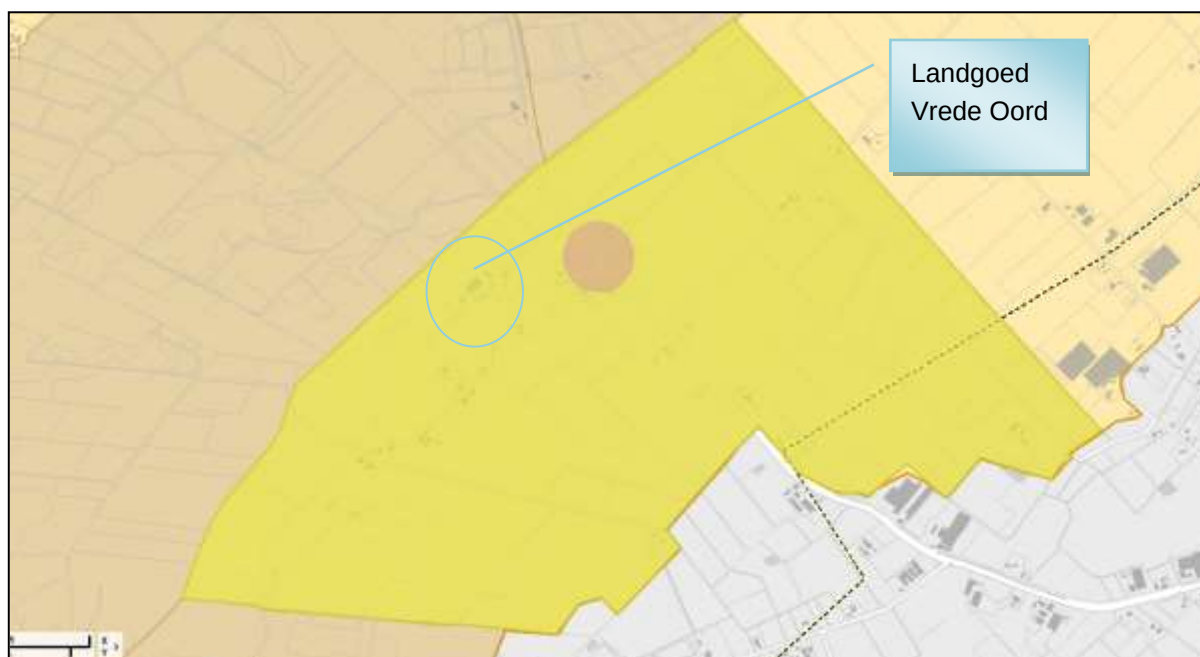
Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart voor het plangebied in de omgeving.



Figuur 16. Uitsnede Provinciaal belang cultuurhistorie van de Cultuurhistorische Waardenkaart voor het plangebied en omgeving.

4.1.2 Cultuurhistorisch vlak Landgoed De Moeren

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch vlak Landgoed De Moeren (CHW-code LZ09). Dit vlak is gelegen in en maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch landschap 'Landgoederen en veenrelicten bij Zundert en Etten-Leur'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart van het plangebied binnen dit cultuurhistorische landschap.



Figuur 17. Ligging landgoed Vrede Oord binnen Cultuurhistorisch vlak Landgoed De Moerden (in geel).

Landgoed De Moeren is een zeventiende-eeuws landgoed met bossen en landbouwgronden, lanen en dreven. In de Cultuurhistorische Waardenkaart is een specifieke beschrijving van Landgoed de Moeren opgenomen. Deze beschrijving is hierna overgenomen:

“Landgoed De Moeren bestaat uit landbouwgronden en bossen, doorsneden door lanen en dreven. Omstreeks 1600 werd een stuk veengrond verkocht aan Jan Snellen. Hij liet het veen afgraven en in 1646 werd landgoed De Moeren gesticht door Willem Snellen, burgemeester van Breda. Het landgoed werd rationeel opgedeeld in blokvormige percelen en er verschenen diverse gebouwen, waarop een viertal pachthoeven: Herberg In den Anker (1635, 1821 verbouwd), boerderij Den kleine Anker, Vredeoord (kern uit 1662, in huidige vorm 1800-1900) en Nieuw Huis. Later werden een aantal gebouwen, waaronder een paar schuren, een woonhuis (circa 1915) en een buitenhuis (1818) toegevoegd. In 1807 verwierf Govert van der Hoeven het landgoed. Van der Hoeven liet het classicistische buitenhuis optrekken. Aan de achterzijde ligt het Engels bosje. De onregelmatige blokvormige landgoedstructuur bestaat uit naaldbossen en loofbossen, met verschillende door houtsingels en laanbeplantingen omzoomde landbouwpercelen. Diverse lanen met bijzondere kruisingen (rondelen), tot vijvers omgevormde heidevennen, alsmede houtwallen, dragen bij aan een landgoedachtig karakter. Op het landgoed ligt een niet afgegraven perceel met veen. Er zijn verschillende zichtlanen en uitzichtpunten. Vanuit het theehuis kon men vroeger met helder weer op de kerk van Breda zien hoe laat het was. Recent werden op het landgoed kruisingen (rondelen) van lanen opnieuw volgens oorspronkelijke plannen hersteld.”

4.1.3 Complex van cultuurhistorisch belang Landgoed De Moeren

Het plangebied is gelegen in het complex van cultuurhistorisch belang “Landgoed De Moeren” (CHW-code CC134). Dit complex betreft een Rijksmonument. In de Cultuurhistorische Waardenkaart is dezelfde beschrijving voor het complex opgenomen als voor het cultuurhistorisch vlak Landgoed De Moeren, zoals hierboven ook al opgenomen. Uit deze beschrijving van het gebied (cultuurhistorisch vlak) blijkt dat Landgoed Vrede Oord deel uitmaakt van het complex Landgoed De Moeren. Er wordt

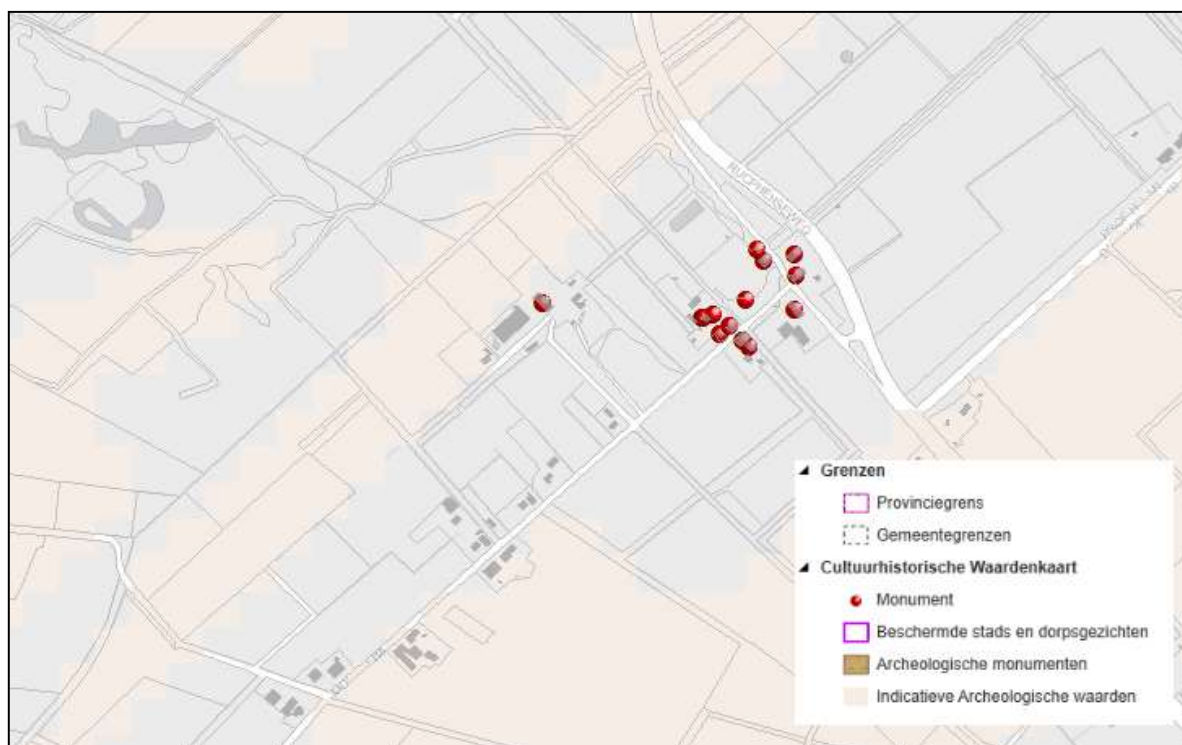
immers omschreven dat dit complex bestaat uit een viertal pachthoeven, waaronder Landgoed Vrede Oord. Als strategie is voor dit complex opgenomen “behoud door herontwikkeling”. Deze strategie is de basis voor de landgoedontwikkeling binnen het plangebied. In de Verordening ruimte zijn de kaders opgenomen waaraan voldaan moet worden bij herontwikkeling van het landgoed. In de toelichting van de Verordening ruimte is opgenomen dat een gemeente bij haar planvorming expliciet rekening dient te houden met de volgende aspecten:

- of de cultuurhistorische waarden en de effecten daarop van de voorgenomen ontwikkeling voldoende in beeld zijn gebracht door een cultuurhistorisch onderzoek;
- of de bouwhistorische waarden behouden of hersteld worden;
- of de historische afleesbaarheid van de bebouwing en omgeving behouden of versterkt wordt;
- of de historisch landschappelijke en groenwaarden van de omgeving behouden en versterkt worden.

In deze paragraaf wordt toegelicht dat aan deze voorwaarden voldaan wordt en dat de beoogde ontwikkeling past binnen de gestelde kaders.

4.2 RIJKSMONUMENTEN

Binnen landgoed De Moeren zijn diverse Rijksmonumenten gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van de monumenten gelegen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 18. Beeld van Rijksmonumenten in de omgeving van het plangebied.

In het hart van het cultuurhistorisch waardevol complex betreft dit de Rijksmonumenten gelegen aan Moersebaan 2, Moersebaan 4, Rucphenseweg 34, Rucphenseweg 35 en Rucphenseweg 37. Binnen het plangebied is de boerderij aan Moersebaan 8 aangeduid als Rijksmonument. Navolgende figuur betreft een foto van deze boerderij aan Moersebaan 8.



Figuur 19. Foto van het Rijksmonument binnen het plangebied aan Moersebaan 8.

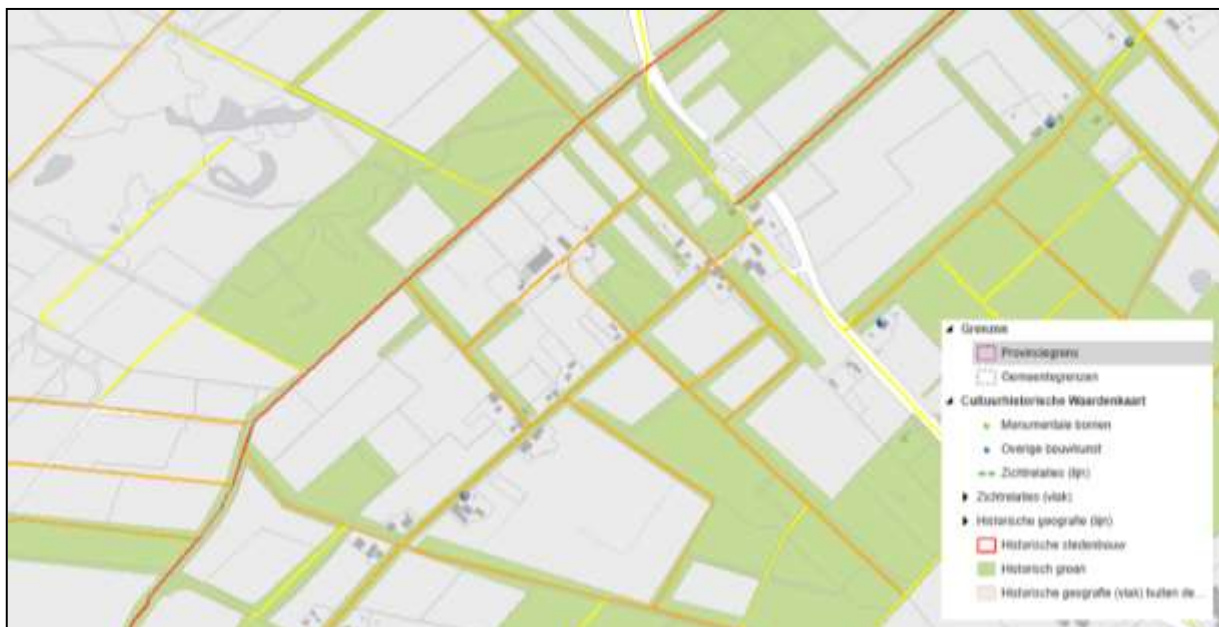
Het klokkentorentje met windvaan die aanwezig is op de boerderij aan Moersebaan 8 maakt meteen duidelijk dat dit geen gewone langgevelboerderijboerderij betreft, maar een voormalige landgoedwoning. Navolgende figuur geeft een beeld van deze klokkentoren.



Figuur 20. Boerderij aan Moersebaan 8 met daarop de klokkentoren met windvaan.

4.3 HISTORISCH GEOGRAFIE

Het groen binnen landgoed De Moeren is aangeduid als historisch groen van een zeer hoge waarde. De Turfvaart is aangeduid als een historisch geografische lijn met een zeer hoge waarde. De Moersebaan en de Lindenlaan hebben een hoge waarde. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart waarop het historische groen en de historische stedenbouw is aangeduid.



Figuur 21. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart historische geografie voor het plangebied en de omgeving.

Voor het historisch groen is de navolgende beschrijving opgenomen:

“Een gaaf landgoed met lanen, (productie)bossen en houtwallen met zomereik, beuk, wilde lijsterbes, hazelaar, sporkehout, ruwe berk, zwarte els, grove den, Oostenrijkse den, hulst, robinia, Weymouth den, tamme kastanje, populier, rododendron, Hollandse linde, lariks, es, klimop, salomonszegel, adelaarsvaren, eikvaren, dubbelloof en blauwe bosbes. De begroeiing dateert grotendeels uit 1850-1894, deels jonger en deels van voor 1850.”

Navolgende figuur betreft foto's van lanen ten zuiden en westen van het plangebied die zijn aangeduid als historisch groen.



Figuur 22. Beeld van de lanen in de directe omgeving van het plangebied die zijn aangeduid als historisch groen.

Bij de Turfvaart is de navolgende beschrijving (samengevat) opgenomen:

“Eén van de jongere turfvaarten in de streek, gegraven in 1620, voorheen bekend als IJzermolensevaart. Stelselmatig naar het zuidwesten, richting Nieuwmoer (thans België) uitgebreid om nieuwe moeren te ontginnen. Omstreeks 1750 raakte de turf op en raakte de vaart in verval. In 1763 werd de waterweg hersteld en verbeterd door de eigenaar van een aanliggende watermolen, genaamd de IJzermolen Ter verrijking van de ontveende gronden is de vaart ook gebruikt om stadsmest uit Breda op de aanliggende terreinen te brengen. Thans is de voormalige turfvaart over vrijwel de gehele lengte zeer herkenbaar aanwezig in het landschap en op vele plaatsen voorzien van kaden. Over grote afstanden wordt de waterweg begeleid door bomenrijen, knothout en bossen. Aan de vaart bevindt zich een aantal waardevolle heideontginningen, relictten van heide en landgoederen.”

Navolgende figuur betreft een foto van de Turfvaart gelegen direct ten noorden van het plangebied.



Figuur 23. Foto van de Turfvaart gelegen direct ten noorden van het plangebied.

4.4 HISTORIE VAN LANDGOED VREDE OORD

4.4.1 Inleiding

Door K.A.H.W. Leenders is een studie verricht naar het ontstaan en het verloop van landgoed Vrede Oord. Deze studie ‘Landgoed Vrede Oord (gemeente Zundert) Veen, turf en Landgoed’, Den Haag, 30

september 2011 gaat geheel in op de ontstaansgeschiedenis van het landschap en de omgeving. Achtereenvolgens worden in het rapport het veenlandschap, het turfgraverijlandschap en het landgoederenlandschap omschreven. Tenslotte wordt in het rapport verder ingezoomd op het ontstaan van het huidige landgoed Vrede Oord. Het gehele rapport is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Van het oude landgoed Vrede Oord zijn nog slechts restanten aanwezig. In de huidige situatie is het landgoedensemble ontmanteld en is een deel van de oude sieraanleg onder landgoed De Moeren geschaard. De geschiedenis van Vrede Oord is overigens nauw verbonden met De Moeren. Het oorspronkelijke buitenhuis Vrede Oord werd ergens tussen 1782 en 1801 opgetrokken. Het gebouw werd daarbij vastgebouwd aan de in 1662 gestichtte boerderij die het na 1617 uitgedolven veenland een tweede nut gaf voor de eigenaar.

4.4.2 Eerste ontginning

Landgoede Vrede Oord is gelegen in een langgerekte zone tussen Nieuwmoer (België) en Effen waar tot 1500 een dik veenpakket aanwezig was. Het betrof grotendeels hoogveen en plaatselijk laagveen en veenmoeras. Vanaf begin 16e eeuw gaven de Heren van Breda regelmatig woeste gronden onder Zundert uit ter ontginning. Deze ontginningen hielden in dat de gronden werden afgegraven voor turfwinning. Om de turf gemakkelijk te kunnen vervoeren, is in 1617-19 het eerste deel van de Bredase Turfvaart gegraven. Deze vaart is later verlengd in zuid-oostelijke richting tot een totale lengte van 24 km en mondt uit in het riviertje de Aa of Weerij. De vaart zorgde voor ontwatering van het veenmoeras en de turf werd via het smalle kanaal tussen kades naar Breda, Etten, Oudenbosch, Roosendaal, Dordrecht en verder vervoerd. Overigens werd het veen reeds door twee oudere vaarten ontsloten: de Buisse Vaart uit 1545 en de Leurse Vaart uit 1500. De Turfvaart was een belangrijke ontginningsbasis voor de ontvening. Het afgraven van de turf vond plaats in consessies die in zogenoemde slagen werden uitgezet in het veen. Daarbij werden blokken en stroken uitgezet in het veenlandschap, liefst parallel aan een vaart of raai. Waar het veen doorkruist werd door oudere wegen of de ondergrond daartoe aanleiding gaf werd het ontginningsstramien aangepast. Kenmerkend is de grote mate van regelmatigheid, die ook in Vrede Oord en De Moeren terugkomt.

Onder de naam Nieuwe Bloemen werd tussen 1550 en 1600 een strook van 18 bunder 600 roeden (24 hectare) uitgegeven die in 1619 als uitgedolven wordt vermeld, maar waarvan geen uitgifte bekend is. Deze strook wordt gescheiden van de noordelijk gelegen 80 bunders door de rond 1618 gegraven Bredase Turfvaart. De strook waar later Vrede Oord zou worden loopt parallel aan de Turfvaart die hier wellicht een oudere waterlossing (toen riool genoemd) in zich opneemt. De regelmatige patronen in de jongere verkaveling blijken samen te hangen met lijnen die zijn geraaid op markante punten in het landschap. Meestal werd eerst een strook langs de raai uitgedolven (in paars opgenomen in figuur 24)

Aan de rand van het veen werd een moersloot gegraven door kwelplekken en natuurlijke stroompjes te verbinden (aangegeven als 'm' in figuur 24). De Bijloop (aangegeven als 'b' in figuur 24) is deels als een moersloot op te vatten. De geraaide riolen waterden allemaal af op een moersloot. Rondom de moersloot bij Hulsdonk vinden we de oudste ontginningen (Begijnenmoer, Hofmoer et cetera). Dit deel was ooit apart via een waterlossing (aangegeven als 'w' in figuur 24) op de Kleine Beek (aangegeven als 'k' in figuur 24) aangesloten.

4.4.3 Omzetting naar landbouw

Geleidelijk raakte tussen 1635 en 1650 de turf rondom Vrede Oord op en werden stappen ondernomen door de concessiehouders om hun tijdelijk grondbezit om te zetten naar permanent bezit dat vervolgens een tweede maal te gelde gemaakt kon worden als landbouwbedrijf. Daartoe werden de gronden uitgegeven als cijnsgoederen of soms zelfs leengoederen van de heer van Breda. Doordat het landschap sterk was veranderd door de veenontginning (er was soms wel 3 meter afgegraven) werden de nieuwe eigendommen vaak aangepast aan de nieuwe realiteit, waarbij de oude veenconcessies niet een op een werden omgezet in permanent bezit. Concessiescheidingen lijken wel te zijn gerespecteerd.

Ten zuidwesten van de Rucphenseweg liet Pieter van Bernaige tussen 1635 en 1675 een landgoed aanleggen. Het gebied werd gestructureerd door een aantal lange dreven (Moersebaan en Lange Dreef) met haaks daarop weer kortere dreven (Lindelaan, Beukenlaan, Eikenlaan en Grasdreef). Daarbij lijkt een afstand van 50 roeden (190 m) als basisafstand te zijn genomen. Op het landgoed werd ter plaatse van de kruising van Moersebaan en Grasdreef rond 1635 de eerste boerderij (Het Oude Huis) opgetrokken, juist achter de herberg In den Anker (gebouwd rond 1630) aan de Rucphenseweg. In deze herberg was een herenkamer aanwezig. Rond 1660 werd hier een tweede boerderij bij gebouwd; de Kleine Hoeve.

Na de deling van het landgoed in 1662 werd een nieuwe boerderij gebouwd naast de kruising van de Eikenlaan en de Lindelaan. Bij deze boerderij werd een Vlaamse Schuur opgetrokken. Later werden ook nog een Wagenschuur en een Bakhuisje toegevoegd aan de kern van het nu afgesplitste landgoed Vrede Oord. De huidige boerderij is grotendeels herbouwd (of moeten we zeggen verbouwd?) in de late 18e eeuw. Waarschijnlijk dateert de wagenschuur ook uit deze periode. De aanpassing van de boerderij valt samen met de bouw van een Herenhuis dat afzijdig van het erf tegen de zijkant van de boerderij werd opgetrokken in de as van de Eikenlaan. Aanpassing van de boerderij was nodig om uitlijning van de gevel op deze dreef mogelijk te maken. Het herenhuis werd opgetrokken tussen 1782 en 1801.

Het gebouw was streng symmetrisch van opzet (passend bij de calvinistische geloofsovertuiging van de eigenaren) en bestond uit twee verdiepingen onder en zadeldak met geschulpte daklijst. De gevel was gepleisterd. De voorgevel had op de verdieping vijf ramen en op de begane grond tweemaal twee ramen die de hoofdingang flankeerden. Deze hoofdingang was omgeven door een stenen lijst en was voorzien van een bovenlicht. Oude foto's laten zien dat er aan de voorzijde een soort veranda begroeid met Klimop was getimmerd. Deze porch zal een negentiende-eeuwse toevoeging zijn. Aan de achterzijde had het huis alleen een gelijkvloers met een koekoek voor de zolder en een dakkapel. Deze aanbouw was voorzien van een lessenaarsdak en besloeg niet de gehele achtergevel. Aan de zijkant is op oude foto's ook een kleine uitbouw waar te nemen. De functie daarvan is onduidelijk, maar deze doet denken aan een kolenschop. Wies van Leeuwen (aangehaald door Karel Leenders) stelt dat het pand dateert uit de late achttiende eeuw, waarbij in de negentiende eeuw het gebouw verhoogd is met een extra verdieping.

In 1887 werd het huis als volgt omschreven: *"Eene heerenhuizing, bevattende 2 voorkamers, tuinkamer, 2 kleine kamers, gang, keuken en bijkeuken, provisiekamer, onderscheidende logeerkamers, bloemenserre, bloemenkamer, paardenstal en koetshuis, met daarbij staande koepel en daaraan gelegen park met opgaande boomen, lusttuinen, grond tot vermaak, bloemenperken, vijvers, prachtige lanen, moestuinen met broeibakken, boomgaarden enz."*

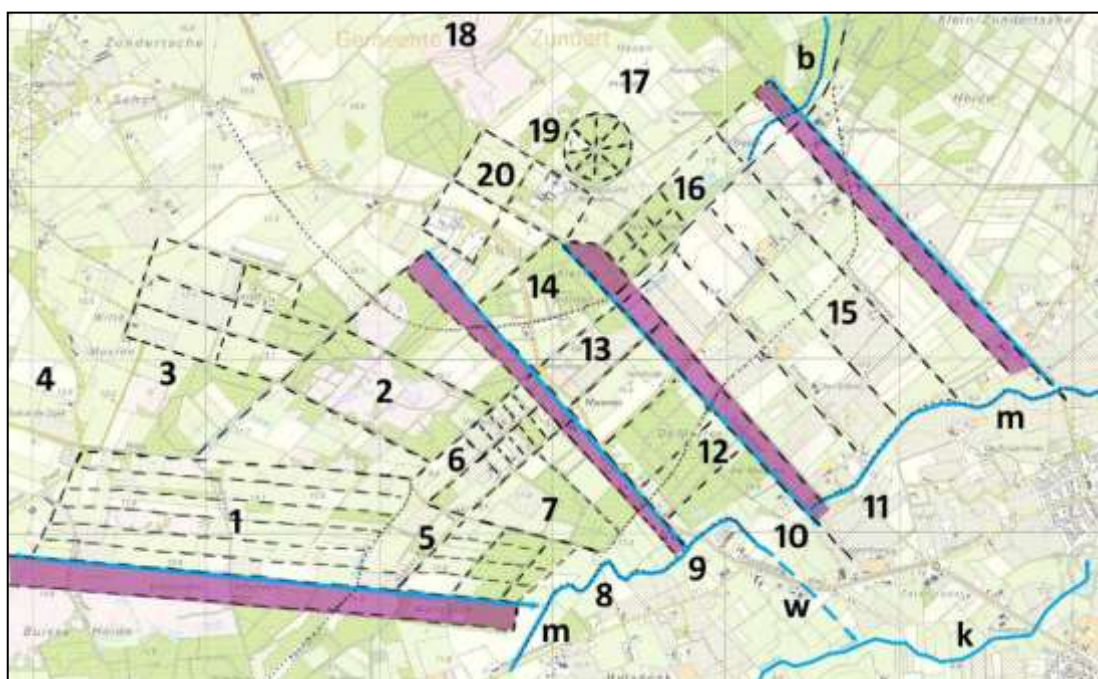
Het landgoed was toen 50 hectare groot en omvatte twee boerderijen, twee tuinmanswoningen, tiendvrij bouwland en weiland, hakhout, dennebossen en twee percelen turfveld.

4.4.4 Landgoed De Moeren

Tussen 1646 en 1657 verwerft burgemeester en schepen van Breda mr. Willem Snellen ongeveer 385 bunder uitgedolven veengronden noordoostelijk van de Rucphenseweg. Direct wordt begonnen met de ontginning van de tot natte heide vervallen uitgemoerde gronden. Rond 1670 worden op dit landgoed genaamd De Moeren vijf nieuwe boerderijen gebouwd. Het is zelfs mogelijk dat een van deze boerderijen *Moerendaal* reeds rond 1657-58 werd gesticht. Ook werd tegenover de herberg de hoeve In de Kleine Anker gebouwd (1670). de Hoeve Dreefwijk werd in 1676 gebouwd aan de ontginningsas van het landgoed, de Brede Dreef. De hoeve Heiwijk werd gebouwd rond 1677. Tussen In de Kleine Anker en de Turfvaart werd ook nog een boerderij opgetrokken in 1677. Deze werd echter in 1696 alweer afgebroken.

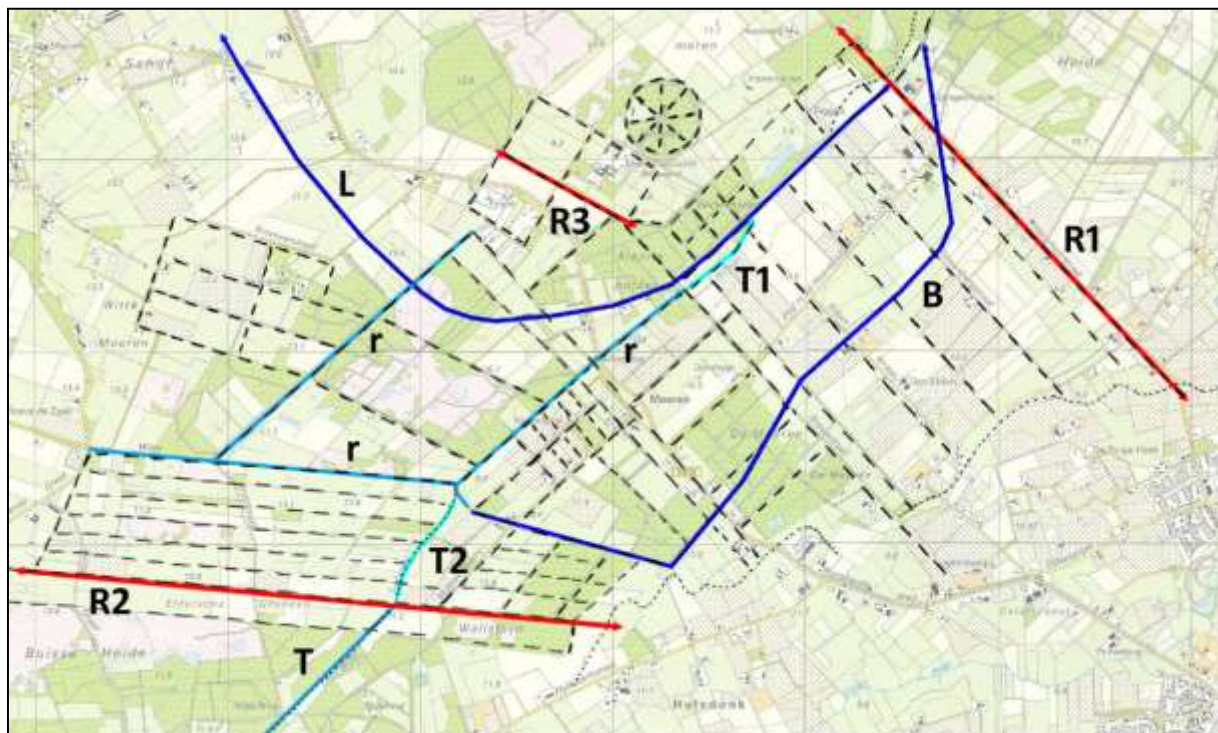
Ongeveer op de plaats van de afgebroken boerderij wordt in 1818 het Huis de Moeren opgetrokken. Het huis staat in het verlengde van een oude tak van de Buisse Vaart. Hier wordt ergens tussen 1820 en 1838 de Koepeldreef ingeplant bestaande uit vier rijen beuken met aan het einde, uitkijkend over de heide, een koepeltje op een verhoging. Het koepeltje is gelegen op een vrijgekapte deel van de aarden wal die het landgoed scheidde van de achtergelegen natte heide *de Eldert*.

De historische structuur van de landgoederen Vrede Oord en De Moeren is nog steeds aanwezig. Navolgende figuur geeft een beeld van de ontginningen. De ontginningen zijn: De Bloemen (1), De Tachtig Bunders (2), Witte Moeren (3), de Zoek (4), de Oude Bloemen (5), Nieuwe Bloemen (6), Brouwersmoer (7), Begijnenmoer (8), de Kuilen (9), Keukenmoer (10), Hofmoer (11), Beneden Moer (12), Moeren (13), Kievitspolder (14), den Eldert (15), Veldeken (16), Hazemerken (17), Ketelmeren (18), de Riggen (19) en de Kievitsmeren (20). Navolgende figuur geeft een beeld van deze ontginningen.



Figuur 24. Historische structuur, P15 (stads)landschappen.

Navolgende figuur geeft een beeld van de onderliggende structuur. De onderliggende structuur omvat twee oude raaien; R1 gericht op de kerk van Zundert en R2 kerken Zundert en Nispen. R3 is gericht op de kerk van Klein Zundert. Het veen werd doorsneden door de Buisse Vaart (B) en de Leurse Vaart (L). De Turfvaart (T) omvat enkele stukken riool (r) en twee verbindingsstukken (T1) naar de Leurse Vaart en (T2) via een oude moersloot.



Figuur 25. Onderliggende structuur, P15 (stads)landschappen.

4.4.5 Ontwikkeling 1830-heden

De laatste tweehonderd jaar is er niet veel veranderd op en om landgoed Vrede Oord. De landbouw veranderde geheel van karakter, wegen werden verhard, boerderijen gebouwd en verbouwd en zelfs het landhuis Vrede Oord verdween. Maar de landschappelijke structuur overleefde die periode met glans. Zelfs de ruilverkaveling werd heel goed doorgekomen. Dit is weergegeven in het rapport Vrede Oord gemeente Zundert, Veen, turf en landgoed van de K.A.H.W. Leenders dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

In de huidige tijd is de oude entree van Huis Vrede Oord nog zichtbaar in het landschap. Op eenvoudige wijze wordt aan de Moersebaan de oude oprijlaan voor Huis Vrede Oord aangeduid middels enkele witte paaltjes. De naam Vrede oord is op deze paaltjes aangebracht. Navolgende figuur geeft een beeld van deze oude entree van het landgoed.



Figuur 26. Oude entree naar Huis Vrede Oord.

4.4.6 Bestendig landgoederenlandschap

Terugkijkend over de periode 1838–2011 moet vastgesteld worden dat de landgoedstructuur, die vastgelegd is in de lanen, de lange perceelslijnen, de houtwallen en de ruime indeling, deze 173 jaar vrijwel ongeschonden doorgekomen is. Ook de in 1838 aanwezige boerderijen zijn er nog, deels in modernere gedaante, deels nog origineel. Het huis Vrede Oord is rond 1964 verdwenen. De Vlaamse schuur is na 1980 afgebroken. Kleine perceelsgrenzen zijn vaak uitgewist en het grondgebruik veranderde van een overwicht aan akkers en bos naar een overwicht van grasland, met bos en boomkwekerijen. Vooral langs de Moersebaan nam het aantal boerderijen flink toe. Van twee (Oud Huis en Nieuw Huis) naar elf. Langs de Rucphense Weg werden twee huizen gebouwd en de weg zelf werd in 1988 flink gemoderniseerd en deels verlegd.

Bij landgoed Vrede Oord zelf nam de bebouwing enerzijds af, niet alleen door de afbraak van het landhuis, maar ook door het opruimen van de andere oude gebouwen buiten de boerderij zelf. Maar er werd ook weer bijgebouwd, deels op het oude erf, deels iets verderaf. Het visuele karakter van het gebied, open ruimten omsloten door rechte lanen van volwassen bomen en houtranden en bossen met hier en daar een boerderij bleef dus goed bewaard. Dit is dus een landgoederenlandschap dat dateert van de jaren 1630-1675 en waarin zelfs nog gebouwen uit die tijd aanwezig zijn, dat er nog steeds redelijk gaaf bij ligt. In grote trekken is de in 1635–1675 aangelegde landschappelijke landgoedstructuur bij landgoed Vrede Oord nog aanwezig. Het grootste verlies is uiteraard het landhuis Vrede Oord zelf.

Op de zuidwestgevel van de boerderij Vrede Oord is bij de recente restauratie de plaats waar het landhuis er aan vast zat met een grijze tint aangegeven. Navolgende figuur geeft dit weer.



Figuur 27. Boerderij Vrede Oord met daarop de marking van de vroegere verbinding met het herenhuis Vrede Oord.

De plaats van het landhuis is nu deels tuin en deels een parkeerplaatsje met betonplaten. De huidige bestrate toegang ligt niet in die oude oprijlaan maar er naast, waardoor die oprijlaan gespaard wordt. De bomen van de oprijlaan zijn erg oud, maar in de laan zijn al nieuwe laanbomen aangeplant. Naast de oprijlaan liggen het Engels Bos en de Lentehof. Deze laatste oogt nu ook als bos, maar betreft een wat verwilderd park. Bij het voormalige huis begint de Lindenlaan. Dat is nog steeds een laan van geknotte lindes. Verderop is het laankarakter verloren gegaan. Het restant van de visvijver gelegen ten westen van landgoed Vrede Oord lijkt heel recent dicht gestort te zijn. Ook de pleziervijver bij het huis is gedempt.

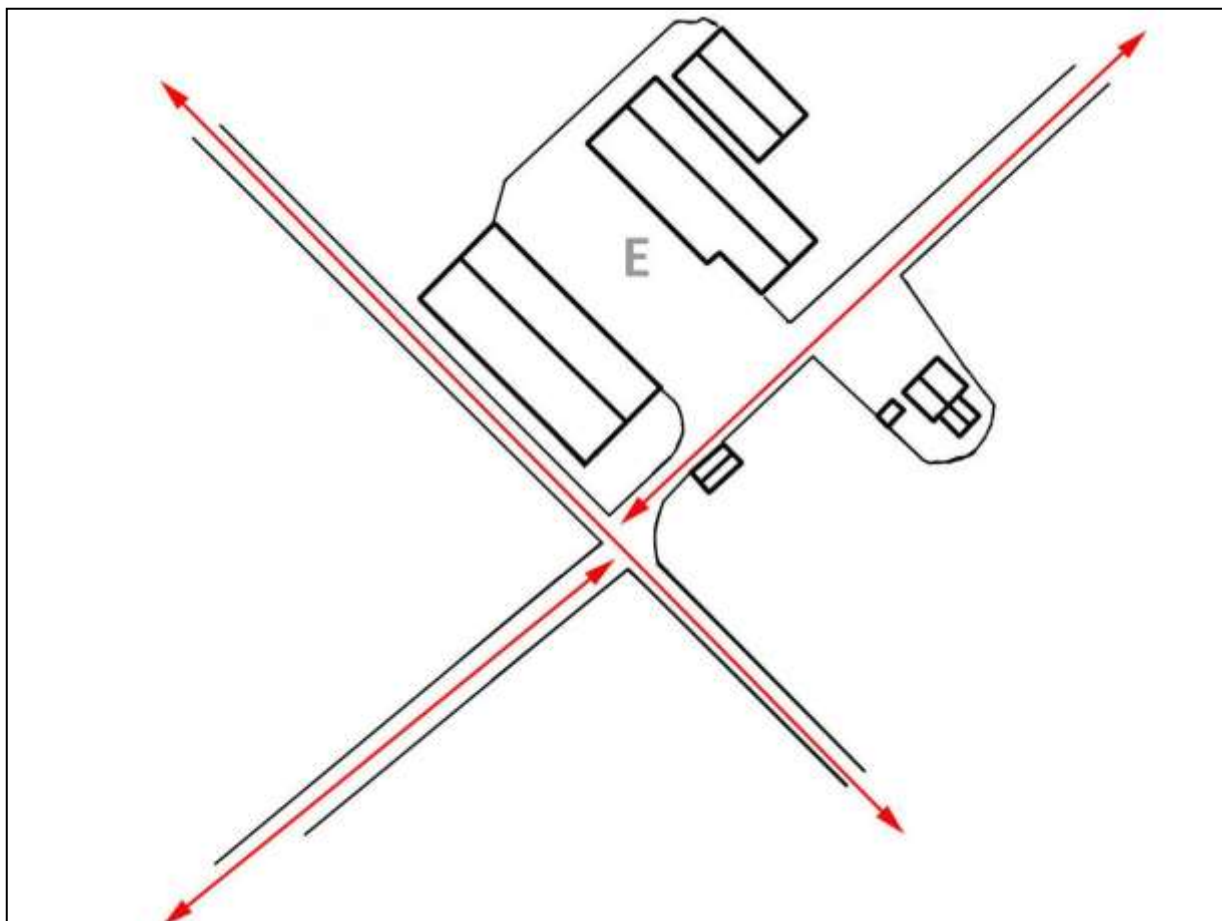
4.5 UITGANGSPUNTEN ONTWERP BIJ HERSTEL EN VERSTERKING VAN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

4.5.1 Inleiding

Bij het ontwerp voor landgoed Vrede Oord zijn de ruimtelijke kenmerken van het oude landgoedensemble op Vrede Oord vertaald naar een nieuw landgoedensemble. Dit betreft met name de sterke axialiteit hoofdgebouw, symmetrische gevelindeling, formele benadering, en sterke ruimtelijke samenhang door fysieke of functionele verbindingen. Naast toevoeging van een nieuw hoofdmoment op het landgoed (ter vervanging van het verdwenen Huis Vrede Oord) zal ook de terreininrichting worden aangepast om zo de oorspronkelijke landschapsstructuur te versterken en beter beleefbaar te maken. De toevoeging van twee nieuwe woningen vormt aldus een volgende stap in de ontwikkeling van het landgoed Vrede Oord.

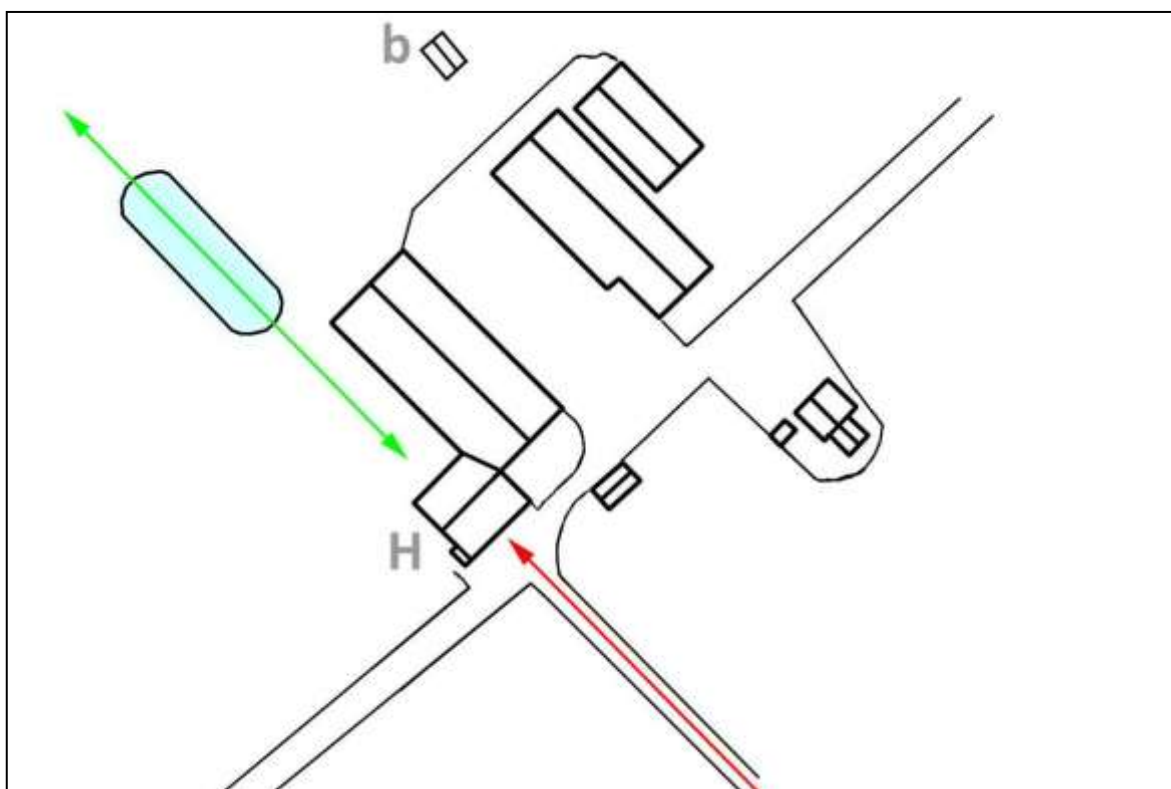
4.5.2 Ontwikkeling landgoedensemble

Navolgende figuren geven een beeld van de ontwikkeling van het landgoedensemble Landgoed Vrede Oord en de uitgangspunten voor ontwikkeling. In het oorspronkelijk ensemble lag de boerderij met bijgebouwen rondom een ruim erf (E) terzijde van de kruising van twee ontginningsassen. Ertegenover lag nog een bakhuis.



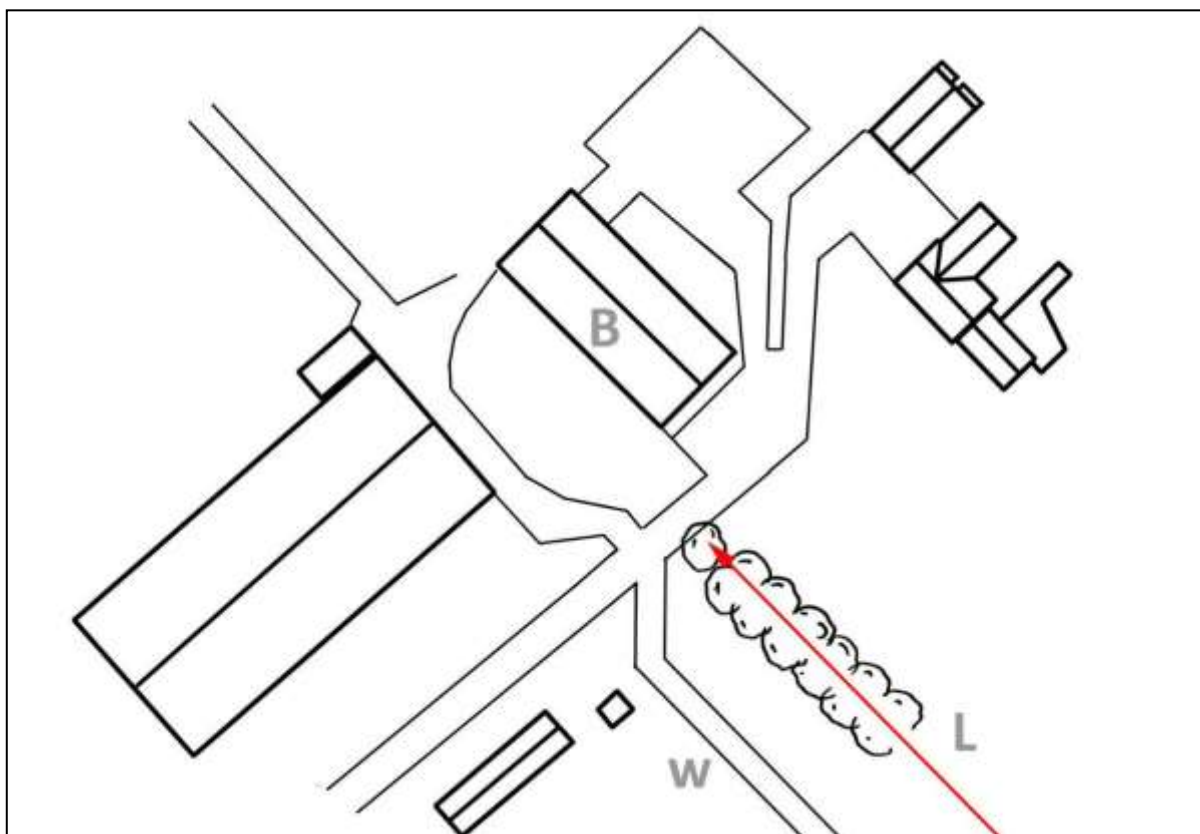
Figuur 28. Oorspronkelijke ensemble, P15 (stads)landschappen.

In het landgoedensemble lag het herenhuis (H) op de ontginningsas juist voorbij de kruising. Hierachter liep deze as door in de tuinaanleg met formele vijver. Herenhuis en tuin lagen afzijdig van het boerenerf. Achter het erf is een tweede bakhuis/schuur gebouwd (b).



Figuur 29. Ontginningsas oorspronkelijke ensemble ensemble, P15 (stads)landschappen.

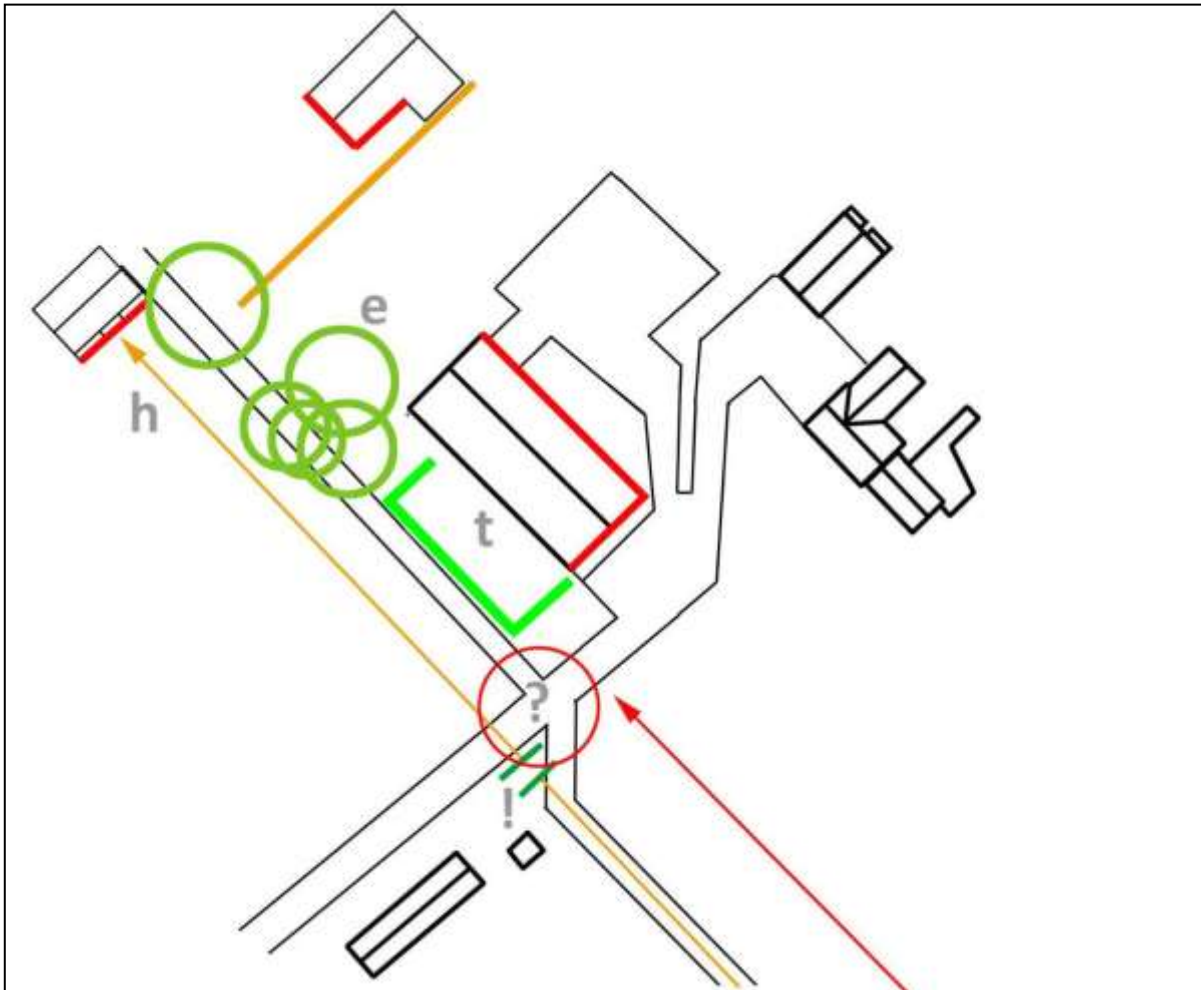
In de huidige situatie zijn zowel het herenhuis als het erf ontmanteld en is van het landgoedensemble alleen nog de oude boerderij (B) over. Een nieuwe weg (w) ligt parallel aan de oude ontginningsas nu een herstelde laan (L).



Figuur 30. Huidige situatie binnen het plangebied, P15 (stads)landschappen.

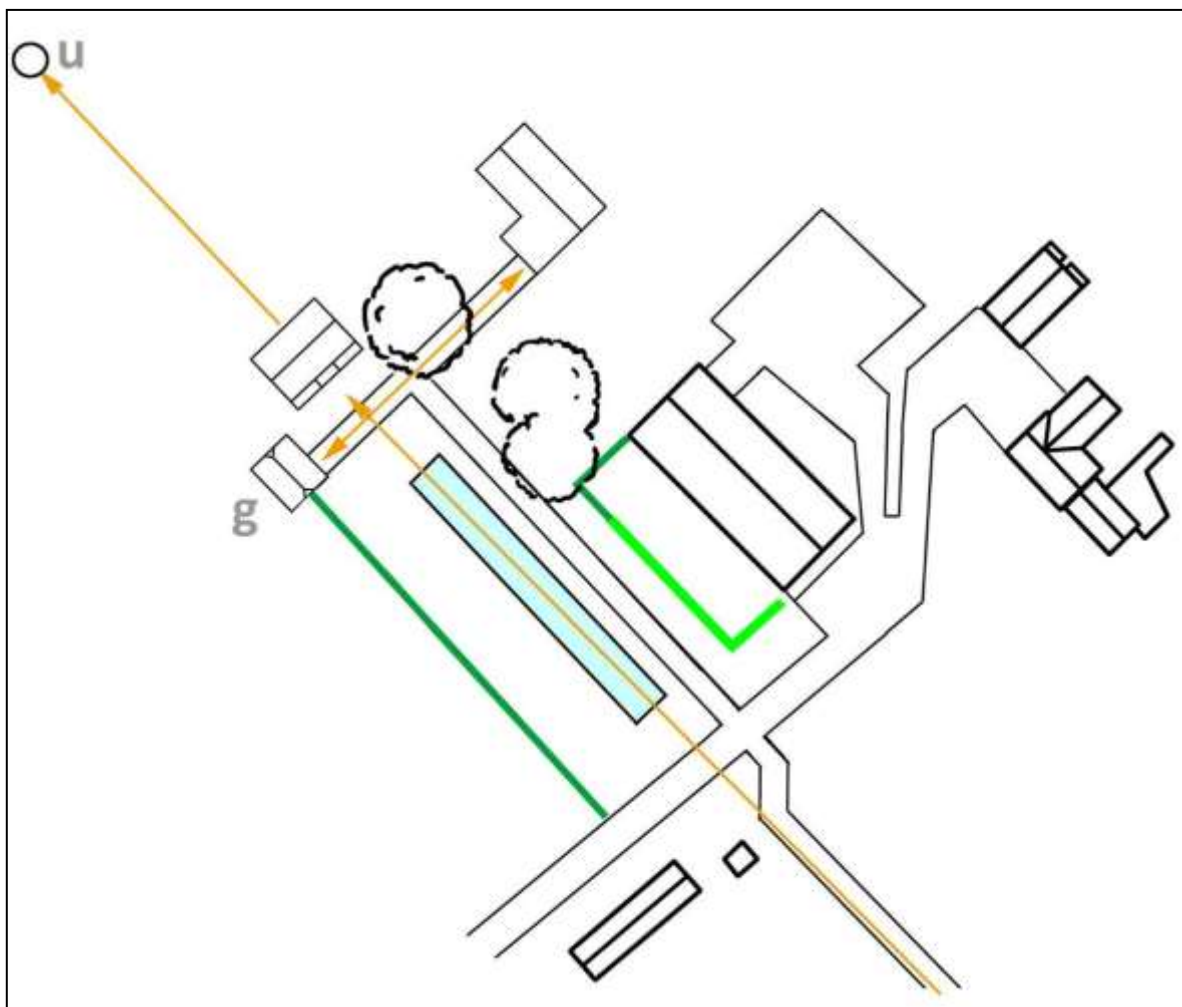
Het nieuwe ensemble zou moeten bestaan uit een nieuw herenhuis (h) in de as van de nieuwe weg met achter de boerderij een 2e woning. Recht aansluiten op de bestaande weg zou ten kosten gaan van de grote eiken (e). Die aansluiting moet dus anders. De achterkant van de boerderij keert zich naar de nieuwbouw via een tuin (t). Bomen onderbreken de nieuwe as!

Door de ontsluiting te verleggen worden de grote bomen gespaard. Plaatsing van het herenhuis in de as van de nieuwe weg gaat ten koste van de bomen hier. Door woning 2 (W2) richting herenhuis te schuiven (achter de rooilijn van de boerderij) ontstaat de mogelijkheid hier ruimtelijke samenhang (ensemble) te maken. De ontsluiting van W2 gaat mogelijk ten koste van 1 eik.



Figuur 31. Ontwerpopgave, P15 (stads)landschappen.

Door het ensemble haaks op de oude boerderij te plaatsen ontstaat ruimte. Deze zichtas wordt geformaliseerd door een rij zuilbomen, door de bestaande haag te spiegelen en een vijver toe te voegen. De as wordt verlengd naar een uitzichtpunt (u) aan de Turfvaart. Haaks op de hoofdas geven een losse garage (g) en woning 2 elkaar ruimtelijke verankering met een dwarsas.



Figuur 32. Het nieuwe ontwerp, P15 stadslandschappen, 1208-DO.05, 20 februari 2012.

4.5.3 Bestaande kwaliteiten als basis

De historische landgoedstructuur is nog aanwezig ondanks de versnippering van het bezit en de uitbreiding en wijziging van de bebouwing. De belangrijkste kwaliteiten van het *landgoed Vrede Oord* zijn niet gelegen binnen het plangebied maar daarbuiten. Als geheel is daarmee het landgoed nog herkenbaar al zal het voor veel mensen moeilijk zijn landgoed Vrede Oord van landgoed De Moeren te onderscheiden.

Ook de nog aanwezige historische bebouwing is een belangrijke bestaande kwaliteit. Alle historische bebouwing heeft overigens een monumentenstatus. De meeste historische bebouwing is gelegen buiten de projectlocatie, voornamelijk op landgoed De Moeren. Van de historische landgoedbebouwing op Vrede Oord rest alleen de monumentale boerderij Moersebaan 8. Verderop aan de Moersebaan is nog een herbouwde Nieuwe Hoeve te vinden. De historische bijgebouwen en de twee werkmanshuizen zijn allemaal afgebroken en deels vervangen door nieuwbouw.

Belangrijk is verder de verkaveling die grotendeels nog intact is, maar de kleinschalige beplantingselementen zoals houtwallen zijn verdwenen ten gunste van grote landbouwkavels. De hoofdassen van de verkaveling, namelijk de lanen, zijn nog aanwezig. Wel wordt de continuïteit naast het plangebied verstoord door de onderbreking in de Lindelaan ter plaatse van Moersebaan 6.

Het oude lustparkje Lentehof behoort nu niet meer tot Vrede Oord maar is bij De Moeren getrokken. Het betreft een wandelparkje in Engelse Stijl ingeplant op halfwassituatie met boomgroepen en struiken zoals toen gebruikelijk was. Een gedetailleerde beplanting is niet meer aanwezig. Wat rest is een uitgegroeid bos waarin nog iets van microreliëf en bomengroepen zijn te onderscheiden. Er zijn geen wandelpaden aanwezig. Het geheel is amper als zodanig herkenbaar.

De Bredase Turfvaart (nu eenvoudigweg Turfvaart genoemd omdat de oudere turfvaarten zoals de Buisse Vaart niet meer herkenbaar aanwezig zijn) vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied en vormt een duidelijke lijn in het landgoederenlandschap die de verschillende landgoederen onderling verbindt. Ter plaatse van het plangebied is de vaart alleen zichtbaar als een streep van opgaand groen. De structuur met de kades is alleen van dichtbij te ervaren.

Naast de Turfvaart loopt een smalle sloot; dit is het begin van de Bijloop die hier waarschijnlijk is gegraven ter ontwatering van Vrede Oord. Vroeger sloten meerdere sloten en de twee visvijvers aan op deze waterlossing. Het planmatige karakter van de waterlopen voegt zich naar de structuur van de ontginning en het landgoedstramien. Van de oude visvijvers is nog één vijver als een dichtgegroeiende laagte aanwezig. De andere vijver lijkt gedempt te zijn. Hetzelfde geldt voor de formele pleziervijver achter het Huis Vrede Oord. Deze blijkt echter met de omvorming van de tuin naar een informeel geheel te zijn verdwenen rond 1850.

Navolgende figuur geeft een beeld van de verkaveling van landgoed Vrede Oord. De oude verkaveling bestaande uit regelmatige stroken tussen een stelsel van lanen is nog steeds te herkennen op Vrede Oord. Verder is er van het oude landgoedensemble weinig meer aanwezig behalve de monumentale boerderij (A). De centrale ontginningsas wordt nu onderbroken door woningbouw (X). Aan de oostzijde staat het Huis De Moeren (B) uitgelijnd op de Koepeldreef.



Figuur 33. Verkaveling landgoed Vrede Oord, P15 (stads)landschappen.

4.6 CONCLUSIE HERSTEL EN BEHOUD CULTUURHISTORIE

Op grond van de Verordening ruimte (artikel 7.8) kan een bestemmingsplan voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder, wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt:

- dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bedrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex
- de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een uitwerking is van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling haar werking heeft alsmede van het te voeren beleid voor dat gebied.

In de toelichting bij de Verordening ruimte is opgenomen dat een gemeente bij haar planvorming expliciet rekening dient te houden met de volgende aspecten:

- of de cultuurhistorische waarden en de effecten daarop van de voorgenomen ontwikkeling voldoende in beeld zijn gebracht door een cultuurhistorisch onderzoek;
- of de bouwhistorische waarden behouden of hersteld worden;
- of de historische afleesbaarheid van de bebouwing en omgeving behouden of versterkt wordt;
- of de historisch landschappelijke en groenwaarden van de omgeving behouden en versterkt worden.

Met het cultuurhistorisch onderzoek van K.A.H.W. Leenders 'Vrede Oord gemeente Zundert, Veen, Turf en landgoed' d.d. 30 september 2011, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd en de inventarisatie van bestaande waarden in het kader van het stedenbouwkundig plan, blijkt dat de cultuurhistorische waarden en het effect van de voorgenomen ontwikkeling voldoende in beeld zijn gebracht door cultuurhistorisch onderzoek. Zoals uit de vorige paragraaf blijkt blijven met de beoogde ontwikkeling de bestaande bouwhistorische waarden voor de monumentale boerderij Moersebaan 8 in hun context behouden. Met de herintroductie van een vernieuwd hoofdmoment op het landgoed, conform de historische opbouw wordt de aanwezigheid van een eeuwenoud landgoed naast De Moeren weer zichtbaar gemaakt. Daarnaast worden landschappelijke en groenwaarden van de omgeving behouden en versterkt door het onderliggende historische stramien weer zichtbaar te maken en daarbinnen het beoogde nieuwe grondgebruik (natuur en waterberging) in te passen. Dit is tevens uitgebreid verwoord in het beeldkwaliteitplan, opgesteld door P15 (stads)landschappen, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

De conclusie is dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden uit de Verordening ruimte. De (her)ontwikkeling van landgoed Vrede Oord leidt tot herstel en behoud van cultuurhistorische waarden.

4.7 ARCHEOLOGIE

4.7.1 Inleiding

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Raad van Europa waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch bodemarchief. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologie in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de archeologische sporen op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten archeologische bodemsporen in kaart worden gebracht door archeologisch onderzoek en indien nodig door middel van opgraving ex situ te worden bewaard.

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta verankerd in de Nederlandse wetgeving. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de daaruit voortvloeiende wijziging van de Monumentenwet hebben de gemeenten de plicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het archeologisch erfgoed met als doel archeologische waarden te beschermen.

4.7.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

Door de gemeente Zundert is de Nota Archeologie d.d. 27 september 2011 opgesteld. Voor het gehele grondgebied van Zundert is op basis van bureauonderzoek een analyse gemaakt van het gemeentelijke bodemarchief, die vervolgens in stappen is vertaald naar de gemeentelijke beleidskaart. De verschillende waarden en verwachtingen die zijn geformuleerd zijn vertaald in een zestal categorieën met elk een eigen planologisch beschermingsregime, de archeologische beleidskaart.

In de Nota Archeologie is het gemeentelijk grondgebied onderverdeeld in acht archeologische beleidscategorieën zoals weergegeven navolgend figuur. Voor elke categorie zijn ontheffingscriteria opgenomen voor activiteiten die niet vergunningplichtig zijn.

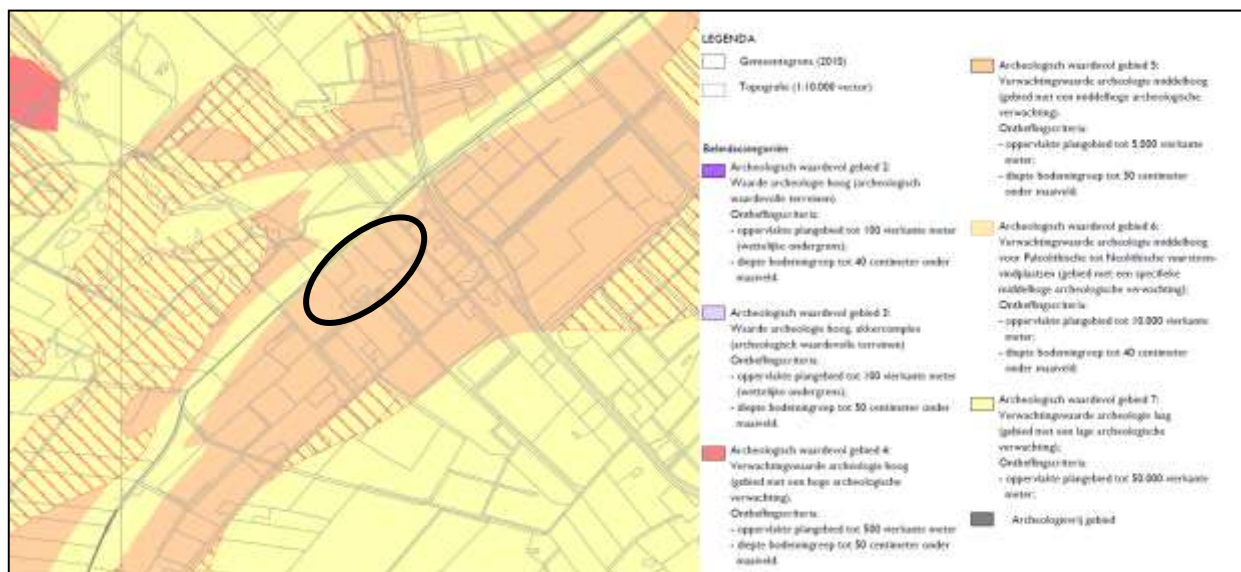
Gebied	(Verwachtings)waarde
Archeologisch waardevol gebied 1	Wettelijk beschermde monumenten
Archeologisch waardevol gebied 2	Waarde archeologie – hoog
Archeologisch waardevol gebied 3	Waarde archeologie – hoog (akkercomplex)
Archeologisch waardevol gebied 4	Verwachtingswaarde archeologie – hoog
Archeologisch waardevol gebied 5	Verwachtingswaarde archeologie – middelhoog
Archeologisch waardevol gebied 6	Verwachtingswaarde archeologie – middelhoog voor Paleolithicum tot Neolithicum
Archeologisch waardevol gebied 7	Verwachtingswaarde archeologie – laag
Archeologievrij gebied	Gebied waar geen bodemarchief meer aanwezig is

Figuur 34. De acht archeologische beleidscategorieën zoals opgenomen in de Nota Archeologie van de gemeente Zundert.

Er is sprake van een archeologische onderzoeksplicht indien bij de voorgenomen ruimtelijke activiteit de beide ontheffingscriteria (oppervlakte van het plangebied en diepte van de bodemingreep), die per categorie genoemd worden, worden overschreden.

4.7.3 Archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied is op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert aangeduid als gelegen in een gebied met “verwachtingswaarde archeologie middelhoog” (Archeologisch waardevol gebied 5). Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert waarop het plangebied is weergegeven.



Figuur 35. Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Zundert, met daarop de ligging van het plangebied weergegeven.

Voor de categorie waarin het plangebied gelegen is zijn de volgende ontheffingscriteria voor archeologisch onderzoek opgenomen:

- oppervlakte plangebied tot 5.000 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.

Het plangebied is groter dan 5.000 m². Daarbij zullen er verstoringen binnen het plangebied plaatsvinden beneden 50 centimeter onder maaiveld.

De planregels vormen het juridisch-planologisch kader voor de bescherming van belangrijk archeologische waarden. Ter bescherming van (verwachte) archeologische waarden is in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Voor het plangebied zijn in de planregels van dit bestemmingsplan bouwregels opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, werkzaamheden of slopen die schadelijk kunnen zijn voor de (verwachte) archeologische waarden.

De bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden geschiedt door de aanvrager van een bouw- of aanlegvergunning te verplichten tot:

- Het (laten) uitvoeren van archeologisch (voor)onderzoek om de aard en kwaliteit van het archeologisch bodemarchief vast te stellen; en/of - Technische aanpassingen zodat archeologische waarden in de bodem behouden kunnen worden; en/of
- het laten verrichten van een archeologische opgraving door een archeologisch bedrijf het bezit van een opgravingsvergunning afgegeven door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de KNA teneinde behoudenswaardige resten die verstoord zullen worden, te documenteren en veilig te stellen; en/of
- het laten begeleiden van de activiteit die tot bodemverstoring leidt, door een archeologisch bedrijf het bezit van een opgravingsvergunning afgegeven door het CCvD en werkend volgens de KNA.

5. WATER

5.1 INLEIDING

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemer worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De watertoets kan op verschillende niveaus van de ruimtelijke ordening worden toegepast, bijvoorbeeld op het niveau van locatiekeuze of inrichting c.q. herinrichting van een locatie. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied.

5.2 WATERSCHAPSBELEID

5.2.1 Provinciaal Waterplan Waar water leeft en werkt

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 “Waar water leeft en werkt” is de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer voor de korte en lange termijn. Het waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan is afgestemd op de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

In het Provinciaal Waterplan is de hoofddoelstelling voor het waterbeleid in Noord-Brabant opgenomen. Dit betreft de volgende doelstelling: “De provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen”. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- Schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- Adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

5.2.2 Keur

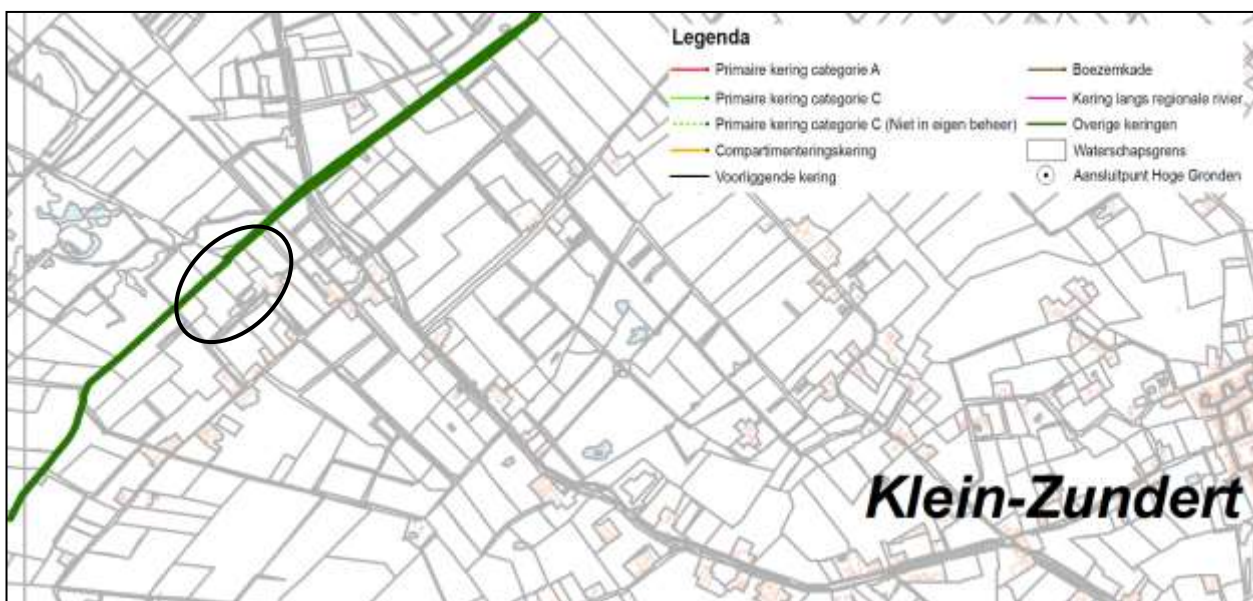
Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden, zonder watervergunning van het dagelijks bestuur, handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur van Waterschap Brabantse Delta aangeduid als gelegen in een volledig beschermd gebied. Het is op basis van de Keur verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de Keurkaart. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de Keurkaart 'Beschermd gebieden' weer, waarop het plangebied is opgenomen.



Figuur 36. Keurkaart Waterschap 'Beschermd gebieden' Brabantse Delta, waarop het plangebied is opgenomen.

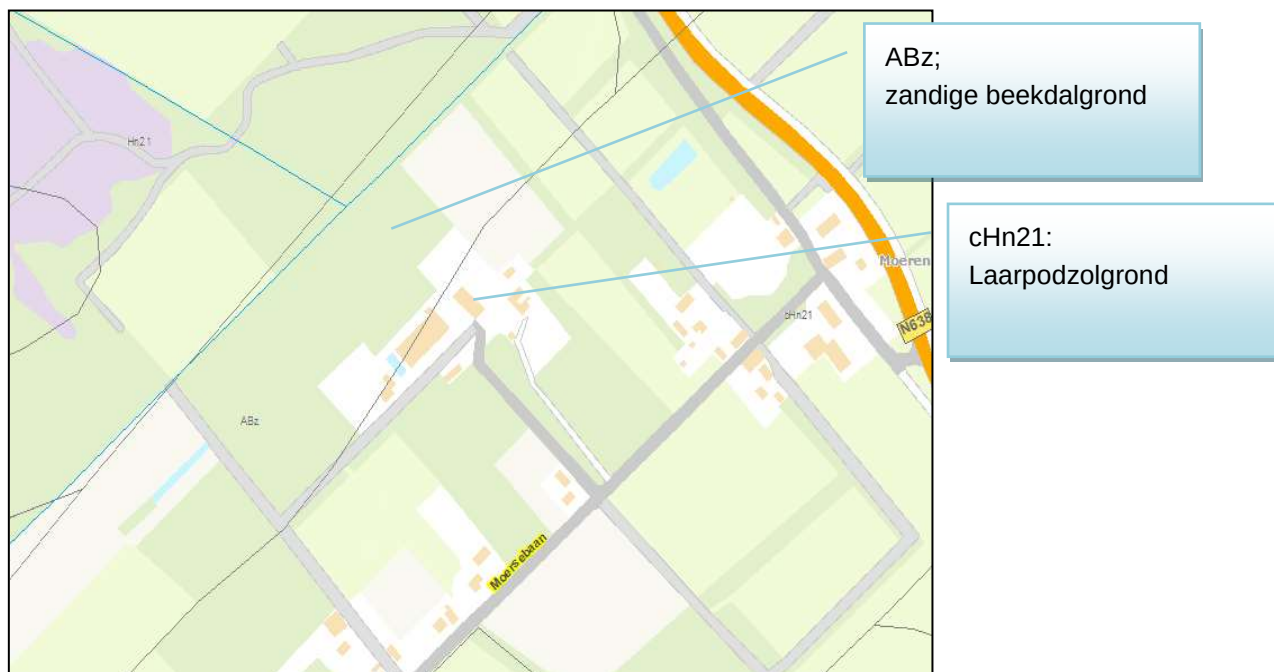
Ten noorden van de locatie is de Turfvaart gelegen. De Turfvaart is als 'overige kering' opgenomen. Het is op basis van de Keur verboden zonder vergunning van het dagelijkse bestuur handelingen te verrichten in de nabijheid van waterkeringen waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de keurkaart 'Waterkeringen' weer, waarop het plangebied is opgenomen.



Figuur 37. Keurkaart Waterschap 'Waterkeringen' Brabantse Delta, waarop het plangebied is opgenomen.

5.2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt circa NAP + 18 m. Van de ondergrond is tot 2 meter veen afgegraven. In de noordzijde van het plangebied bestaat de bodem uit zandige beekdalgronden. De zuidzijde van het plangebied bestaat uit een laarpodzolgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de bodemkaart voor het plangebied en omgeving.



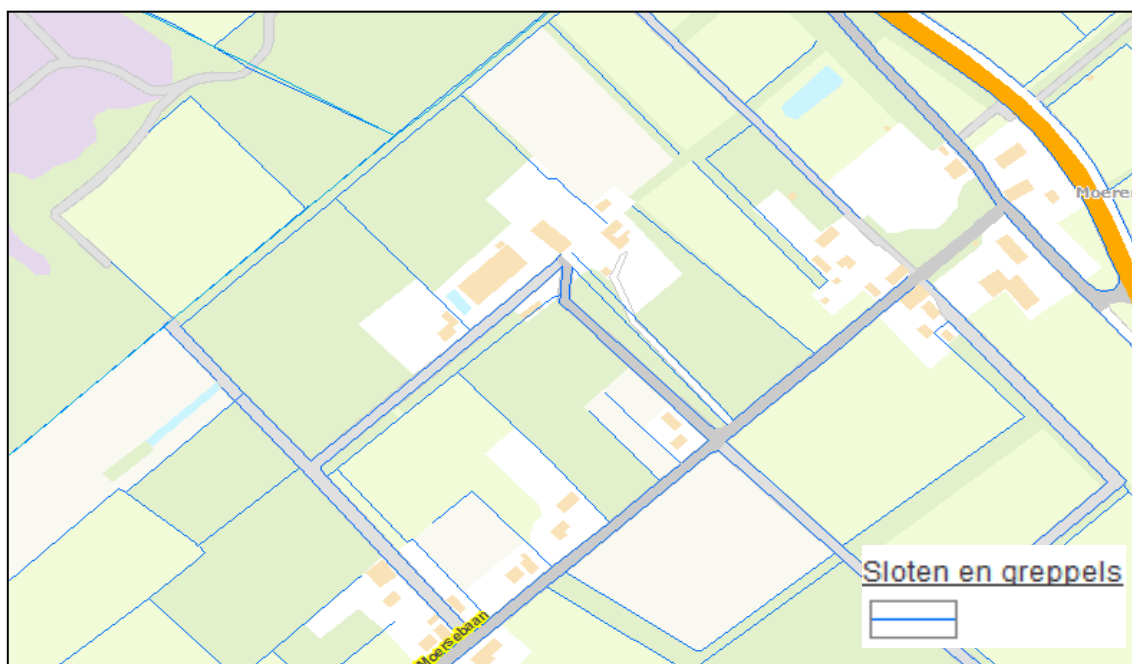
Figuur 38. Uitsnede bodemkaart voor het plangebied en de omgeving.

Ter plaatse van het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse bedraagt 0 tot 20 cm-mv in het noorden van het plangebied ter hoogte van de Turfvaart, tot 80-100 cm-mv in het zuiden van het plangebied, ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart waarop de GHG voor het plangebied en omgeving is weergegeven.



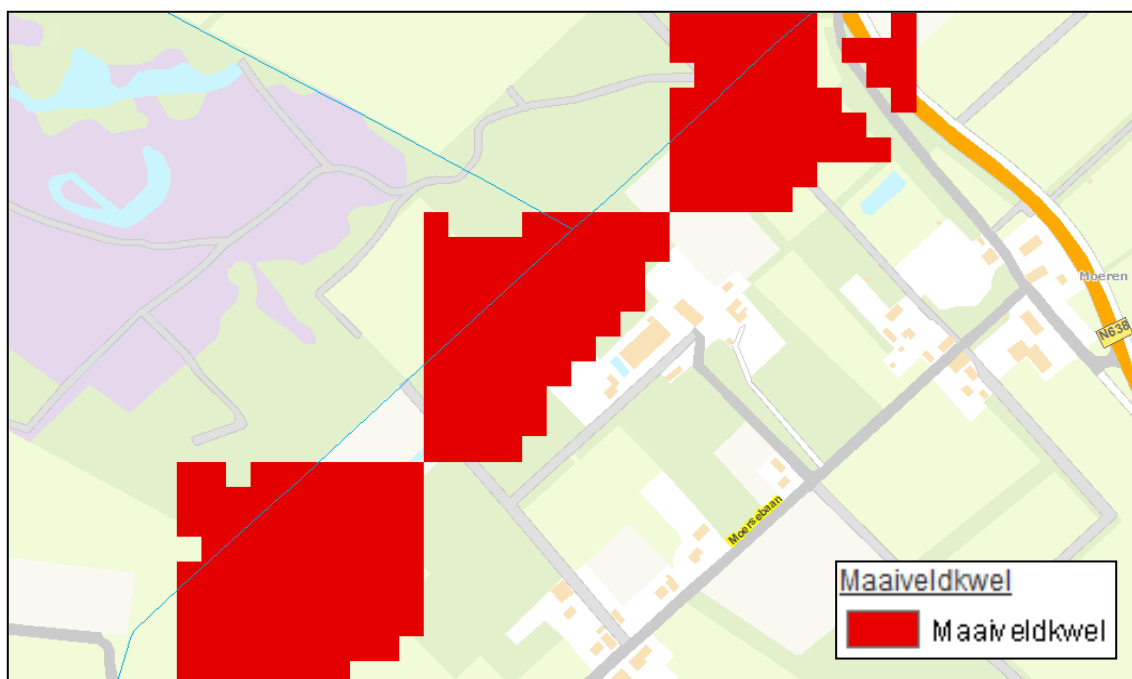
Figuur 39. GHG ter plaatse van het plangebied en omgeving.

Binnen het plangebied zijn een aantal greppels en sloten aanwezig. Deze greppels en sloten blijven behouden en worden verankerd op de verbeelding en in de regels. Navolgende figuur geeft een beeld van de greppels en sloten in de omgeving.



Figuur 40. Beeld van sloten en greppels binnen en in de omgeving van het plangebied.

Binnen het plangebied komt maaiveldkwel voor. Deze gebieden zijn binnen het vigerend bestemmingsplan ook verankerd als 'Reserveringsgebied voor waterberging'. Deze gebieden worden middels dit bestemmingsplan ingericht, bestemd en benut ten behoeve van waterberging. Ook blijft dit in de regels en op de verbeelding verankerd. Navolgende figuur geeft een beeld van maaiveldkwel ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving hiervan.



Figuur 41. Maaiveldkwel binnen en in de omgeving van het plangebied.

5.2.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Het waterschap is voorstander van het infiltreren van hemelwater. Indien het oppervlak met meer dan 2.000 m² toeneemt en op oppervlaktewater wordt geledigd zullen alsnog voorzieningen getroffen moeten worden. Het waterschap hanteert de retentie-eis van 780 m³ per hectare verhard oppervlak. Het hemelwater mag vanuit de retentie gedoseerd worden geloosd naar oppervlaktewater met een afvoer van 0,67 l/s per verharde hectare.

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied bedrijfsgebouwen aanwezig met een oppervlakte van circa 2.015 m². In de beoogde situatie worden twee nieuwe woningen met bijgebouwen opgericht en wordt een nieuwe ontsluiting aangelegd. De totale oppervlakte van erfverharding en bebouwd oppervlak binnen het plangebied zal in de nieuwe situatie circa 1.460 m² bedragen. Hiermee neemt het verhard oppervlak af met een oppervlakte van circa 555 m². Aan de voorzijde van het plangebied wordt een vijver als ruimtelijk element aangelegd. Deze vijver kan tevens fungeren ten behoeve van vertraagde infiltratie van het hemelwater.

5.2.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

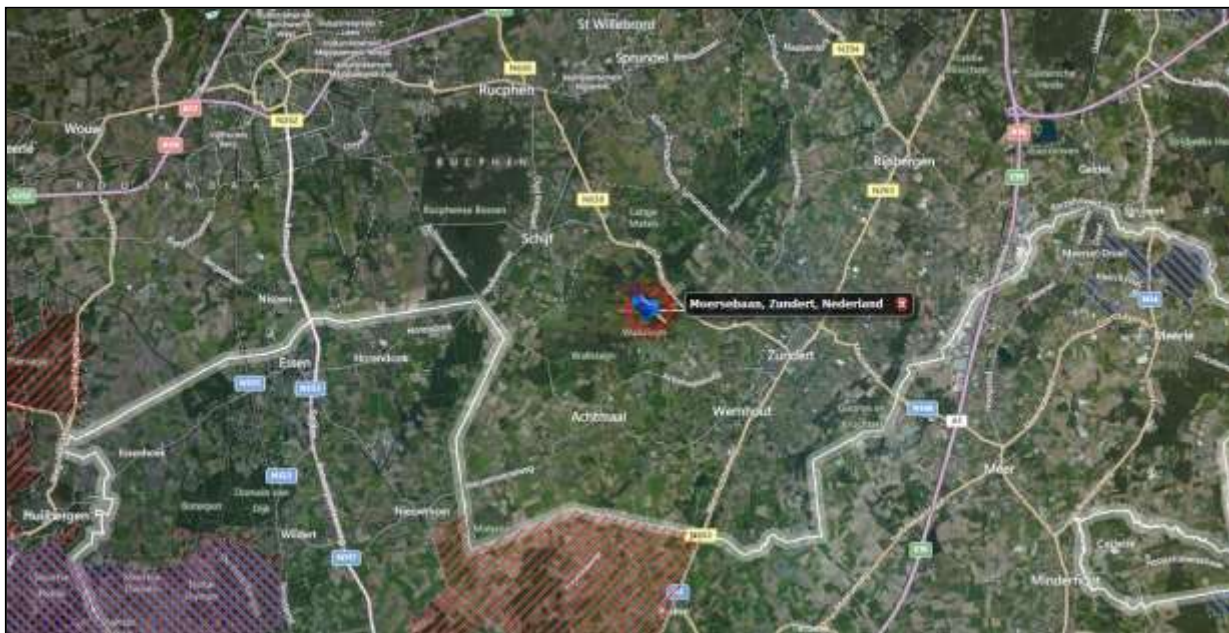
Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Het huishoudelijk afvalwater zal worden geloosd op een eventueel nieuw aan te leggen riolering.

6. NATUUR

6.1 NATUURBESCHERMINGSWET 1998 (NATURA 2000) EN DE VOGEL- EN HABITATRICHTLIJN

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het dichtstbijzijnde gelegen richtlijngebied betreft het Vogelrichtlijngebied 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld'. Dit Vogelrichtlijngebied is gelegen in België, op een afstand van circa 6 kilometer van het plangebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het de ligging van het plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden in de omgeving.



Figuur 42. Vogelrichtlijngebieden (rood) en Habitatrichtlijngebieden (blauw) gelegen in de omgeving van het plangebied.

Gezien de afstand zal er geen sprake zijn van beïnvloeding en hoeft het initiatief ook niet integraal getoetst te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet.

6.2 FLORA- EN FAUNAWET

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen.

Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een

beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. Een flora- en fauna onderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek uitgevoerd door Bureau Meervelt, d.d. 29 mei 2013 met rapportnummer 12-072 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

“Conclusies gebiedsbescherming

- Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied op grond van de Natuurbeschermingswet. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn op basis van de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand van het plangebied tot deze gebieden uit te sluiten. Het aanvragen van een natuurbeschermingswetvergunning is niet nodig.
- Het plangebied ligt gedeeltelijk in de EHS. De Verordening ruimte 2012 is voor wat betreft het aspect EHS niet van toepassing, zolang werkzaamheden (bouwen van de twee opstallen) buiten de begrenzing van de EHS plaatsvinden. In de huidige planvorming ligt de westelijke nieuw te bouwen opstal binnen de begrenzing van de EHS. Om duidelijkheid te verkrijgen over eventueel te nemen vervolgstappen wordt contact opgenomen met bevoegd gezag (de provincie Noord-Brabant).
- Indien bomen in het plangebied geveld moeten worden, dient het verzoek tot vellen deel uit te maken van de op te stellen omgevingsvergunning.

Conclusies soortbescherming

- Op basis van het veldbezoek, de beschikbare gegevens en de locatie en inrichting van het plangebied worden de beschikbare gegevens toereikend geacht om een goede inschatting te maken van de geschiktheid van het plangebied voor beschermde soorten. Nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde natuurwaarden is niet noodzakelijk.
- Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van beschermde soorten uit tabel I Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van artikel 8 tot en met 12 bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kan eveneens deel uitmaken van het leefgebied van beschermde soorten uit tabel II en III. Voor de uit de omgeving bekende soorten geldt dat er geen overlap is in ruimte en of tijd tussen leefgebied en de herontwikkeling van het gebied. Een aantasting van de ecologische functionaliteit is niet aan de orde.

Tabel 2: Overzicht soortgroepen en soorten waarvoor eventueel maatregelen noodzakelijk zijn.

Soortgroep	Soorten	Maatregel
Broedvogels	Alle	Geen werkzaamheden uitvoeren in de broedtijd (globaal 15 maart tot 15 augustus) of vooraf uitsluiten dat broedgevallen aanwezig zijn. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

- In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht¹ geldt altijd, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

7. MILIEU PLANOLOGISCHE ASPECTEN

7.1 GEURHINDER

7.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m^3 buiten de bebouwde kom. Ter plaatse van het plangebied geldt derhalve een norm van 14 oue/m^3 .

Op de locaties waar dieren worden gehouden waarvoor in de Wet geurhinder en veehouderij geen geuremissie is vastgesteld, geldt een vaste afstand. De afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij dient dan, indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen, tenminste 50 meter te bedragen. Indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen geldt een vast afstand van 100 meter.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

7.1.2 Situatie in het plangebied en de omgeving

Ter plaatse van het plangebied is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd, niet zijnde een veehouderij. In de direct omgeving van het plangebied zijn een tweetal agrarische bedrijven gelegen. Dit betreffen de agrarische bedrijven aan de Rucphenseweg 35 op een afstand van circa 335 meter ten oosten van het plangebied en aan de Moersebaan 16A, gelegen op een afstand van circa 600 meter ten zuidwesten van het plangebied. Navolgende figuur betreft een beeld van de ligging van de veehouderijbedrijven in de omgeving ten opzichte van het plangebied.



Figuur 43. Veehouderijbedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied.

Op de bedrijven wordt melkvee en/of paarden en fokstieren gehouden. Navolgende figuren geven een beeld van de gehouden dieren op beide locaties.

4882 KB, Rucphenseweg 35, KLEIN ZUNDERT

Beschikingsdatum: 06-03-2007
RAV-tabelversie: RAV 2006-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	12	47	0	3	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	6	30	0	9	0	0
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7		bedrijf	9,50	44	418	0	26	0	7
Totalen						62	495	0	38	0	7

Figuur 44. Beschikking locatie Rucphenseweg 35 Klein Zundert.

4882 KE, Moersebaan 16A, KLEIN ZUNDERT

Beschikingsdatum: 14-10-2010
RAV-tabelversie: RAV 2009-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100.1		bedrijf	9,50	45	428	0	54	0	5
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	30	117	0	8	0	1
Totalen						75	545	0	62	0	6

Figuur 45. Beschikking locatie Moersebaan 16A Zundert

Voor beide bedrijven dient dat er een vaste afstand van 50 meter tot het plangebied gehanteerd dient te worden.

7.1.3 Toets aan de Wet geurhinder en veehouderij

In de omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijbedrijven gelegen. Deze bedrijven zijn gesitueerd op een afstand van circa 335 respectievelijk 600 van het plangebied. De bedrijven zijn derhalve ruim buiten de te hanteren vaste afstand van 50 meter gelegen. De beoogde ontwikkelingen belemmeren geen veehouderijbedrijven in hun ontwikkeling.

Gezien de grote afstand tussen de omliggende veehouderijen en het plangebied en het ontbreken van intensieve veehouderijen in de omgeving van het plangebied zal de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied geen belemmering vormen voor de herontwikkeling.

7.2 LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet implementeert de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in het jaar 2015 voldaan wordt aan de Europese eisen en zodat huidige belemmeringen verdwijnen. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM¹⁰) of stikstofdioxide (NO²).

Aangezien het plan de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip ‘niet in betekende mate’ valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

7.3 BODEMKWALITEIT

Een bodemonderzoek is conform de NEN 5740 benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een bouwvergunning voor het oprichten van nieuwe woningen. Een bodemonderzoek is door Bureau Milieumetingen van de provincie Noord-Brabant uitgevoerd. Dit rapport d.d. 3 september 2012 met rapportnummer 2012-0130-B-O behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusie en het advies zijn hierna samengevat opgenomen.

“Terreindeel Containers (bestrijdingsmiddelen en bovengrondse dieseltank):

Uit het onderzoek voor deze deellocatie blijkt dat er in de bodem in de bovengrond puin is aangetroffen. Analytisch zijn er in de bodem overschrijdingen van de achtergrondwaarde voor cadmium, lood, nikkel en zink aangetoond. In het grondwater is een overschrijding van de streefwaarde voor barium en nikkel aangetoond.

Terreindeel loods/kas met bestrijdingsmiddelen en voormalige ondergrondse tank:

Uit het onderzoek voor deze deellocatie blijkt dat er in de bodem overschrijdingen van de achtergrondwaarde voor lood en zink zijn aangetoond. In het grondwater is een overschrijding van de interventiewaarde voor zink, overschrijding van de tussenwaarde voor cadmium en nikkel en een

overschrijding van de streefwaarde voor barium aangetoond. Na herbemonstering van deze peilbuis zijn er nog enkel overschrijdingen van de streefwaarde voor nikkel en zink aangetoond.

Onverdacht terreindeel (realisatie woningbouw):

Uit het onderzoek voor deze deellocatie blijkt dat er in de bodem geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde zijn aangetoond. In het grondwater is een overschrijding van de tussenwaarde voor nikkel en een overschrijding van de streefwaarde voor barium aangetoond. Na herbemonstering van deze peilbuis blijkt dat er nog een overschrijding van de tussenwaarde voor nikkel is aangetoond. Na overleg met bureau Bodem van de provincie Noord-Brabant is besloten om geen aanvullend onderzoek uit te voeren vanwege het feit dat er in het grondwater in die regio vaker verhoogde gehalten aan nikkel zijn aangetoond.

Onverdacht terreindeel (aankoop waterschap):

Uit het onderzoek voor deze deellocatie blijkt dat er in de bodem geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde zijn aangetoond. In het grondwater is een overschrijding van de streefwaarde voor barium aangetoond.

Onverdacht terreindeel (overig terrein):

Uit het onderzoek voor deze deellocatie blijkt dat er in de bodem geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde zijn aangetoond. In het grondwater is een overschrijding van de streefwaarde voor kobalt, nikkel, zink en barium aangetoond.

Asbest in de bodem rondom kas:

Uit onderzoek blijkt dat er zintuiglijk geen asbest op of in de bodem is waargenomen. Er zijn op basis van dit onderzoek milieuhygiënisch geen belemmeringen aanwezig voor de grondtransactie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.”

7.4 EXTERNE VEILIGHEID

7.4.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als de kans op overlijden voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

7.4.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied zijn geen risico-objecten gelegen. De dichtstbijzijnde gelegen risicovolle inrichting is gelegen aan de Rucphenseweg 49, op een afstand van circa 935 meter van de beoogde woningen in het plangebied.

7.4.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Zundert bevindt zich geen spoortracé waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Er zijn binnen de gemeente Zundert geen autosnelwegen gelegen. Het plangebied is gelegen aan de Moersebaan. De Moersebaan is een ontsluitingsweg waarover geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant staan die wegen vermeld waarvan bekend is dat er een overschrijding van de wettelijke norm (plaatsgebonden risico 10-6) plaatsvindt. In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen aangeduid als wegen waar een overschrijding van de wettelijke norm plaatsvindt. Er is dus geen sprake van beperkingen uitgaande van dit aspect.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Zundert zijn geen waterwegen gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen of buisleidingen; er kan dus ook geen interactie plaatshebben. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op een afstand van circa 1.550 m² ten noorden van het plangebied. Het plangebied is buiten de risico-contour 10-6 gelegen. De afstand tot het plangebied is ruim voldoende. Er is ook geen sprake van toename van het groepsrisico.

7.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

7.5.1 Inleiding

De (indicatieve) handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

7.5.2 Bedrijfsactiviteiten Moersebaan 8

De boerderij aan Moersebaan 8 wordt in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Gemengd’. In de boerderij zijn kantoorfuncties aanwezig van aan de tuinbouw gelieerde bedrijven. Daarnaast wordt de bovenruimte in de boerderij gebruikt als multifunctionele ruimte. Deze ruimte kan door bedrijven, verenigingen en cursusleiders voor zakelijk gebruik voor vergaderingen per dagdeel afgehuurd worden. Hoe deze activiteiten te karakteriseren zijn, is weergegeven in navolgende tabel.

SBI-code 2008	Omschrijving	Afstanden in meters				
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
63, 69 tm 71, 73, 74, 77, 78, 80 tm 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10
5510	Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra	10	0	10	10	10

Figuur 46. Tabel karakterisering Bedrijven en milieuzonering voor locatie Moersebaan 8.

De grootst mogelijk te hanteren afstand binnen beide categorieën die van toepassing kunnen zijn voor de locatie Moersebaan 8 bedraagt 10 meter. Er is echter geen sprake van een hotel en/of pension. De term conferentieoord of congrescentrum impliceert ook een grootschaligheid die ter plaatse niet aanwezig is. In het vigerende bestemmingsplan is de Moersebaan 8 aangeduid als kantoor en vergaderruimte als nevenactiviteit bij de agrarische bedrijfsbestemming.

De afstand van woning 2 tot de bestemmingsgrens van de woning Moersebaan 8 niet ten minste 10 meter. De activiteiten aan Moersebaan 8 vinden echter slechts binnen de langgevelboerderij plaats. Parkeren geschiedt aan de voor- en achterzijde van de langgevelboerderij. Het gedeelte van het perceel tussen de langgevelboerderij en de beoogde woning 2 is in gebruik als siertuin. Navolgende figuur geeft een beeld van de afstanden van (beoogde) woningen tot de bestemmingsgrens en tot de langgevelboerderij aan Moersebaan 8.

Adres	Afstand tot bestemmingsgrens Gemengd	Afstand tot langgevelboerderij Moersebaan 8
Woning 2 in plangebied	5 meter	24 meter
Woning 1 in plangebied	14 meter	35 meter
Woning Moersebaan 6/6A	14 meter	23 meter
Woning Moersebaan 8B	30 meter	43 meter

Figuur 47. Afstanden (beoogde) woningen tot bestemming 'Gemengd' en tot de boerderij aan Moersebaan 8.

Er is geen sprake van een belemmering in het kader van bedrijven en milieuzonering. Afwijken van de handreiking Bedrijven en milieuzonering ten behoeve van de beoogde woning 2 binnen het plangebied brengt geen gevolgen in het kader van geur, stof, geluid of gevaar met zich mee.

7.5.3 Bedrijfsactiviteiten in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig waarmee in het kader van de handreiking Bedrijven en milieuzonering rekening gehouden dient te worden.

7.6 TOERISME EN RECREATIE

Het plangebied heeft een beperkte toeristisch/recreatieve waarde. In de directe omgeving van het plangebied zijn met name burgerwoningen. De realisatie van de woningen in het plangebied heeft geen negatieve gevolgen voor de toeristisch/ recreatieve structuur van de gemeente Zundert. Bij

ontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met een eventueel in de toekomst te ontwikkelen wandelroute naast de Turfvaart. Er worden mogelijkheden gecreëerd voor de oprichting van een uitzichtpunt.

7.7 VOORZIENINGEN EN VERZORGINGSSTRUCTUUR

Binnen het plangebied zijn geen voorzieningen aanwezig. Het plangebied is qua voorzieningen en verzorgingsstructuur gericht op de kern van Zundert. De ontwikkeling van de twee woningen en de ontwikkeling van een landgoed heeft geen negatieve gevolgen voor de voorzieningen- en verzorgingsstructuur van deze plaats.

7.8 GELUID

7.8.1 Wegverkeerslawaaï

De op te richten woningen worden via een nieuw aan te leggen ontsluiting ontsloten aan de Moersebaan. De Moersebaan is een weg die ter plaatse van het plangebied slechts gebruikt wordt ter ontsluiting van de woningen gelegen aan de Moersebaan en niet voor doorgaand verkeer. De locatie is net gelegen buiten de geluidzone van de Rucphenseweg. Er is geen sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor geluid.

7.8.2 Stiltegebied Oude Buissche heide

Het plangebied is gelegen in stiltegebied Oude Buissche heide. In dit kader is de beoogde ontwikkeling een postieve ontwikkeling. Een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd in samenhang met de ontwikkeling van nieuwe natuur en een tweetal woningen.

7.9 DUURZAAMHEIDSTOETS

7.9.1 Instandhouding

De instandhouding van het landgoed zal in de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke sfeer geregeld worden. De initiatiefnemers zijn bereid om met de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst te ondertekenen met kettingbeding. De instandhouding van het landgoed zal hierdoor verzekerd worden. Deze overeenkomst gaat door een kettingbeding automatisch over op de toekomstige kopers.

7.9.2 Zekerstelling nieuwe natuur

De realisatie van de groene component wordt zeker gesteld door een privaatrechtelijke overeenkomst.

7.9.3 Beheer

De eigendommen van de twee op te richten woningen met directe omgeving (tuin/erf/perceel) en de natuur gelegen achter deze woningen gaat over op de toekomstige kopers. Het eigendom van de daaromheen gelegen natuurgebieden zal in handen worden gesteld van een natuurbeheerorganisatie. De afspraken met betrekking tot inrichting en beheer worden in een privaatrechtelijke overeenkomst gegarandeerd en maken onderdeel uit van de koopovereenkomst van de toekomstige bewoners, middels zakelijk recht: kettingbeding.

7.10 MER-BEOORDELING

7.10.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

7.10.2 Toets

In het plangebied is sprake van een sanering van een boomkwekerij. In samenhang hiermee worden op de te verlaten locatie twee woningen ontwikkeld en wordt nieuwe natuur ontwikkeld. De toevoeging van twee woningen wordt niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. De ontwikkeling van nieuwe natuur in deze (relatief geringe) omvang is ook niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plangebied binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen. Met de ontwikkeling gaan geen natuurwaarden verloren. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de toets aan milieu-planologische aspecten. De ontwikkeling ziet, door onder andere sanering van de boomkwekerij en aanleg van nieuwe natuur, op een versterking van waarden voor natuur en milieu. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

7.10.3 Conclusie

Het plan is binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen. De ontwikkeling zorgt voor een verbetering van waarden voor natuur en milieu. Er wordt een kwekerij gesaneerd en er wordt nieuwe natuur aangelegd. De twee nieuwe te ontwikkelen woningen zijn gelegen binnen het voormalige agrarische bouwvlak van de kwekerij. De ontwikkeling is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

8. JURIDISCHE VORMGEVING

8.1 PLANSTUKKEN

Het bestemmingsplan 'Landgoed Vrede Oord Zundert' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting.

8.2 TOELICHTING OP DE ANALOGIE VERBEELDING

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemmingen, 'Gemengd', 'Groen', 'Natuur' en 'Water' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Attentiegebied ehs', 'Waarde – Landgoed, en 'Waterstaat – Waterlopen' zijn aangegeven, evenals de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone – reserveringsgebied waterberging'. Ten slotte zijn opgenomen: de plangrens en diverse functie- en bouwaanduidingen.

8.3 TOELICHTING OP DE REGELS

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken met een omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2008 en het vigerende bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Zundert.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 (indien van toepassing) en de 'Werkafspraken SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum opgesteld en zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving
- bouwregels

- afwijken van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels
- afwijken van de gebruiksregels
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- wijzigingsbevoegdheid
- specifieke procedureregels

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om bouwvergunning overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 13 Algemene bouwregels

In artikel 13 zijn regels opgenomen voor ondergronds bouwen en afwijkende maten.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

In artikel 14 zijn regels gegeven voor de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'reserveringsgebied waterberging'.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

In artikel 15 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene afwijkingsregels voor geringe afwijkingen zoals beschreven in dit artikel.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

In artikel 16 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene afwijkingsregels voor geringe afwijkingen zoals beschreven in dit artikel.

Artikel 17 Overige regels

In artikel 17 regels opgenomen die betrekking hebben op de werking van wettelijke regelingen, de uitsluiting van aanvullende werking van de bouwverordening en is een rangorde voor toepassing van de dubbelbestemmingen opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

In artikel 18 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 19 Slotregel

In artikel 19 is opgenomen hoe het bestemmingsplan dient te worden aangehaald.

8.4 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

8.4.1 Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, wonen ten behoeve van één huishouden, dienstverlening en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming is het Rijksmonument aan Moersebaan 8 gelegen. Deze boerderij heeft de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en/of herstel van de cultuurhistorisch waarden. Het hoofdgebouw dient behouden te blijven in de huidige vorm. Verankerd is dat een verzoek om omgevingsvergunning voor wijziging van het hoofdgebouw voorgelegd dient te worden aan de monumentencommissie, conform ook is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

8.4.2 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, water en waterhuishoudkundige doeleinden en (onverharde) paden en wegen. Daarnaast is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat een ontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' mag worden aangelegd, een vijver mag worden aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'vijver', een haag ter plaatse van de aanduiding 'haag' en een groensingel ter plaatse van de aanduiding 'groensingel'. De aanduidingen zijn opgenomen om het ontwerp van de bebouwing van het nieuwe landgoedensemble te versterken.

8.4.3 Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en/of herstel en ontwikkeling van de ecologische, landschappelijke en natuurwaarden van niet beboste gronden zoals poelen, waterpartijen, waterlopen, heide en graslanden, het behoud van voorkomende abiotische, natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden, versterking van cultuurhistorische landschapswaarden, extensief dagrecreatief medegebruik en (onverharde) paden en wegen. Ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een houtsingel op een grondwal. Een deel van de gronden binnen het plangebied is mede bestemd als reserveringsgebied voor waterberging. Dit is op de verbeelding verankerd middels de gebiedsaanduiding 'wro-zone – reserveringsgebied waterberging'.

8.4.4 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden, het behoud en de ontwikkeling van ecologische waarden van natuurlijke oppervlaktewater, de ontwikkeling van natuurlijke oevers, de ontwikkeling van natuurlijke vijvers, onverharde wegen met daarbij behorende voorzieningen, extensief recreatief medegebruik met daarbij behorende voorzieningen, een en ander zoals nader omschreven.

8.4.5 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen met als ondergeschikte functie aan huis gebonden beroepen of bedrijven met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven en terreinen. De leidraad bij bouw van de woningen in het beeldkwaliteitplan dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd. De maatvoering van de woningen, inhoudende de goot- en bouwhoogte en dakhelling, is op de verbeelding opgenomen.

8.4.6 Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn naast de daarvoor andere bestemmingen tevens mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Hiervoor zijn regels opgenomen.

8.4.7 Waarde – Attentiegebied ehs

De voor 'Waarde - Attentiegebied EHS' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuurwaarden.

8.4.8 Waarde - Landgoed

De voor 'Waarde – Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor :de instandhouding en/of herontwikkeling van een landgoed als integrale beheerseenheid van de voorkomende uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle karakteristieke bebouwing, paden-, lanen- en groenstructuur en waterpartijen en de instandhouding alsmede ontwikkeling van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, ecologische en biologische waarden. Tenslotte is ook dagrecreatief medegebruik toegestaan. Het plangebied is gelegen in een grotere landgoederenzone rondom het huidige landgoed De Moeren.

8.4.9 Waterstaat - Waterlopen

De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waterstaat - Waterlopen' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de nabij het plangebied gelegen waterloop, in verband met de waterhuishouding.

9. UITVOERBAARHEID

9.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. De initiatiefnemer zal voor vaststelling van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Zundert sluiten, waarin onder andere bepalingen worden opgenomen ten aanzien van inrichting, onderhoud en beheer van het landgoed. Door de initiatiefnemer wordt tevens een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Zundert waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de planschadekosten voor zijn rekening neemt.

9.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

10. OVERLEG INSPRAAK EN PROCEDURE

10.1 OVERLEG

Het waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Waterschap Brabantse Delta heeft per brief d.d. 30 augustus 2013 een positief wateradvies uitgebracht over het voorontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Vrede Oord Zundert'. Het wateradvies heeft wel geleid tot een tweetal toevoegingen in paragraaf 5.2.2 Keur van onderhavig bestemmingsplan. De provincie Noord-Brabant heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg gegeven.

10.2 INSPRAAK

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De inspraakverordening van de gemeente Zundert is vastgesteld d.d. 5 februari 2004 en is per 1 april 2004 in werking getreden.

Inspraak heeft in deze procedure plaatsgevonden door contact met belanghebbenden over de planvorming.

10.3 ZIENSWIJZEN

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken heeft van 14 november 2013 tot en met 25 december 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn een viertal zienswijzen ontvangen. Het zienswijzenverslag met daarin de samenvatting van de zienswijzen en de zienswijzenbeantwoording behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan. In het zienswijzenverslag is opgenomen op welke wijze dit bestemmingsplan is gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen.

