

Beknorte weergave van verloop vooroverleg "Landgoed Kruiswijk"

Doel van het verslag:

Het voor de gemeenteraad controleerbaar maken op welke wijze invulling gegeven is aan het vooroverleg en op welke wijze belanghebbenden dus vroegtijdig hebben kunnen participeren in het proces.

Wijze van vooroverleg;

- Informatieavond / inloopavond
- ✓ Persoonlijke benadering

Overzicht adressen van mensen die uitgenodigd/gesproken zijn:

In de bijlage is een kaart opgenomen van de direct aanliggende percelen van het plangebied. Omcirkeld is welke omwonenden zijn betrokken in het vooroverleg.

Overzicht andere belanghebbenden:

De belanghebbenden betreffen vooral omwonenden. Er is ook afstemming geweest met de waterschappen

Overzicht getoonde tekeningen/plan versie / besprekingen

Landgoed Oost Vlisterdijk d.d. 17-12-2019 (zie de bijlage)

Beschrijving opmerkingen/vragen en antwoorden:

Over het algemeen werd er positief gereageerd op het plan.

De noordelijke buur van de West Vlisterdijk hebben wel bedenkingen tegen het plan en vrezen dat hun uitzicht verloren gaat door het oprichten van de woning in de bestaande schuur. Ze hebben aangegeven niet te kunnen berusten in het oprichten van de woning.

De burens aan de overzijde van de West Vlisterdijk hebben gevraagd om het parkeren en de bestaande inrit naar de toekomstige te verplaatsen naar het meer zuidelijke perceel. Dit omdat het perceel met de inrit nu is gelegen in hun directe zicht over de polder.

Beschrijving en/of overzicht aanpassingen naar aanleiding van overleg:

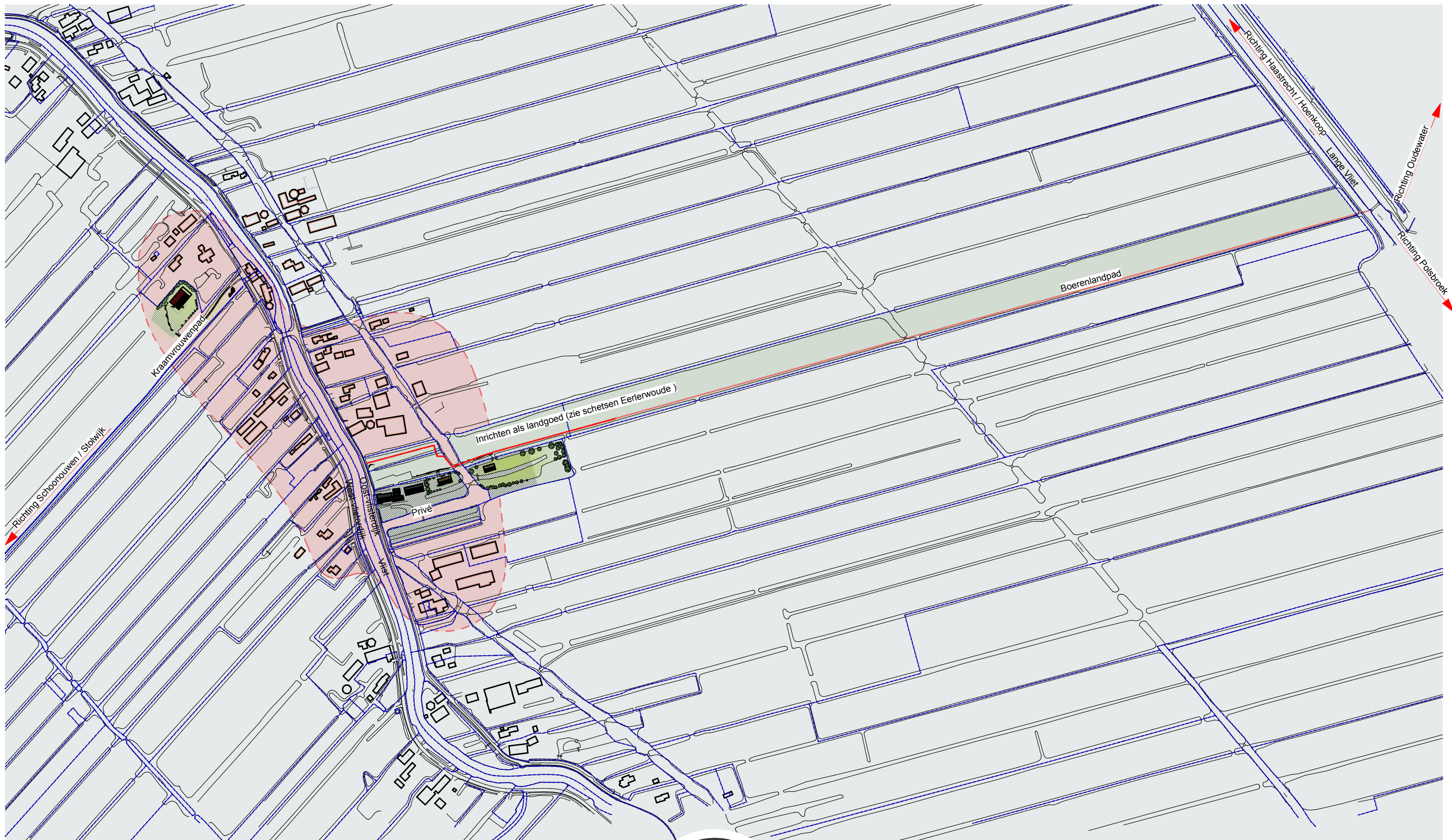
Het verplaatsen van de inrit wil initiatiefnemer geen gevolg aan geven. Het is een bestaande inrit welke gelegen is in een waterkering. Tevens geeft dit ook direct toegang tot het perceel. De inrit verplaatsen zal tot gevolg hebben dat er in een dwarsloot een dam of een brug gemaakt moet worden om bij de toekomstige woning te komen. Extra dammen of bruggen zijn niet passend bij het slagenlandschap. Wel wil initiatiefnemer het parkeren verplaatsen naar het naastgelegen perceel om zo toch tegemoet te komen aan de opmerkingen van de overburen.

Vervolgstappen naar aanleiding van overleg:

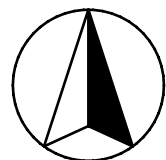
De burens die bezwaren hebben tegen het plan nogmaals het plan uitleggen. Benadrukken dat het gaat om een invulling in een bestaand gebouw en dat er geen verlies is van uitzicht. Verder ook in gesprek blijven met de omgeving om verder draagvlak te creëren.

BIJLAGE

OVERZICHT BETROKKENEN TOV HET PLANGEBIED



N



verstoep

OVERZICHT PARTICIPATIE "LANDGOED KRUISWIJK" | 1:5000

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING

BIJLAGE

Getoonde plannen



3237

LANDGOED "OOST-VLISTERDIJK 13" | VLIST

D 16 december 2019 | JdJ

O L. Kruiswijk

verstoep

Vrouwenmantel 3 | 2871 NJ Schoonhoven | T 0182 - 32 01 11 | E info@verstoep.nl | www.verstoep.nl

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING

Plan

Initiatiefnemer, Fam. L. Kruiswijk, woont reeds tientallen jaren aan de Oost Vlisterdijk 13 te Vlist. Op het perceel staat een oude monumentale woonboerderij met een aangebouwde voormalige veestalling. Ook bevinden zich op het erf nog een met riet gedekte hooiberg en een aantal voormalige agrarische opstallen. Het perceel is omzoomd door veel groen onder andere in de vorm van grienden. Bij het perceel behoort nog ca. 7 ha gras/hooiland.

Het perceel is gelegen midden in het veenweidegebied aan de rivier de Vlist. Het veenweidegebied wordt bepaald door lintbebouwing, weidegronden, de verkavelingen en het slotenpatroon. Juist ook de ligging aan de rivier de Vlist met aan weerszijde de meanderende Oost- en West Vlisterdijk maken dat het perceel en de omgeving sfeer en de rust uitstralen.

De kwaliteit van het gebied zit juist ook in de onbebouwde percelen. Oftewel de leegte in de linten vertegenwoordigen veel meer waarde dan de lintbebouwingen zelf. Er is in het lint behoefte aan rust, eigenheid en identiteit. De linten zijn wat dat betreft een erfgoed waar op een verantwoorde wijze mee moet worden omgegaan. De linten zouden een plek moeten blijven waar natuur het landschap is of wordt.

Met veel passie en toewijding is het perceel in de loop der jaren in stand gehouden en zijn de kernkwaliteiten verder versterkt. Nu is men er aan toe om het perceel door te geven aan de volgende generatie. Niet alleen letterlijk (de fam. Kruiswijk) maar ook figuurlijk. Kruiswijk heeft het plan opgevat om voor de volgende generatie Kruiswijk een landgoed te laten vestigen op het perceel. Dit maakt dat het perceel ook financieel overdraagbaar aan de volgende generatie.

De figuurlijke zin van het overdragen naar de volgende generatie krijgt gestalte door de percelen open te stellen voor wandelaars. Er is reeds een pad (boerenlandpad) aanwezig dat loopt over de percelen die eigendom zijn van Kruiswijk. Het boerenlandpad* is een wandelroute welke de Oost Vlisterdijk verbind met de Lange Vliet. Vanaf de Oostvlisterdijk komt men dan weer uit in

Polsbroek, Hoenkoop, Haastrecht of Oudewater. Daarnaast is Kruiswijk ook eigenaar van de landerijen die de West Vlisterdijk met de Schoonouwen en Stolwijk verbinden. Op deze landerijen is het Kraamvrouwenpad* gelegen. Beide paden zijn onderdeel van zowel gemeentelijke, regionale en landelijke wandelroutes. Kruiswijk wil zich inspannen om deze wandelpaden voor de komende 25 jaar in stand te houden. Dit kan door aansluiting te zoeken bij de regeling "nieuwe landgoederen".

De provincie kent de regeling "nieuwe landgoederen" De regeling maakt het mogelijk een landhuis of andere bebouwing op te richten en ter compensatie een deels openbaar landgoed (natuur- en/of recreatiegebied) aan te leggen. Dit plan behelst het toevoegen van een nieuw landgoed zij het dat er hier gedeeltelijk uit wordt gegaan van nieuwe gebouwen. De bestaande boerderij aan de Oost Vlisterdijk zal als drager / vertegenwoordiger van het nieuw landgoed dienen. Daarnaast is het plan om in het kader van de landgoederen regeling 2 woningen en een werkschuur te bouwen. De werkschuur wordt opgericht ten behoeve van het onderhoud en beheer van de 7 ha natuurland.

Dit plan is in 2015 al een keer aangeboden bij de gemeente echter door de gemeentelijke herindeling is het plan op verschillende bureau's terecht gekomen. Hierdoor is de kennis en het enthousiasme van en voor het plan verloren gegaan. Tevens werd in het plan niet inzichtelijk gemaakt waar de nieuw te bouwen bebouwing zou worden opgericht. In dit document zijn een drietal varianten opgenomen op welke wijze de nieuwe bebouwing zou kunnen worden ingepast.

De cultuurhistorie vormt een groot deel van de herkomstwaarde van deze plek en dit gebied. Met het oprichten van het landgoed wordt een extra bijdrage geleverd aan de beleevingswaarde, gebruikerswaarde en toekomstwaarde van dit gebied. Graag komen we met u in gesprek om dit plan de inpassingsvarianten verder te bespreken.

* Opgemerkt zij dat aan het einde van dit jaar de publieke openstelling van de paden afloopt.



TOELICHTING PLAN

NSW LANDGOED

De heer Kruiswijk wil het te realiseren landgoed graag de status van ‘NSW landgoed’ geven. De doelstelling van de Natuurschoonwet 1928 is om eigenaren te stimuleren om een landgoed in stand te houden en daarmee een bijdrage te leveren aan het behoud van natuurschoon in Nederland. Het gaat hier zowel om bestaande landgoederen als om nieuwe landgoederen (dit laatste is het geval bij de heer Kruiswijk).

Het terrein aan/achter de Oost-Vlisterdijk 13 kan als NSW landgoed kwalificeren als het aan de daarvoor gestelde eisen voldoet. Het gaat hier onder andere om (i) een minimale omvang van het landgoed (5 ha) en (ii) een minimaal percentage natuur van het totaal gerangschikte areaal (30% bos en/of natuurterreinen of 20% bos en 50% natuurterreinen). Er is hier sprake van particuliere natuurontwikkeling, grenzend aan een bestaand NNN-gebied. Het landgoed wordt daarmee, in lijn met provinciaal beleid, niet gerealiseerd in een NNN gebied, het grenst er wel aan waardoor een groot, aaneengesloten, natuurgebied ontstaat.

Zoals aangegeven is de heer Kruiswijk bereid het landgoed open te stellen voor wandelaars, waarmee het landgoed zal kwalificeren als een *opengesteld* NSW landgoed. Aan het creëren van een opengesteld landgoed zijn voorwaarden verbonden, zoals een minimale openstelling van 5 ha, voldoende vrij toegankelijke paden, een minimale padlengte per ha en bebording. [Waar mogelijk zou de eigenaar het pad aan de oostkant graag laten aansluiten op het reeds aanwezige pad in bovengenoemd NNN gebied]. Eigenaar is daarnaast bereid het pad te verbinden met het reeds aanwezige Kraamvrouwenpad gelegen op de, eveneens bij hem in eigendom zijnde, percelen aan de West-Vlisterdijk.

Op bijgevoegde kaart is schetsmatig aangegeven hoe het landgoed eruit zal komen te zien. Het zal in hoofdlijnen bestaan uit 4,4 hectare vochtig vogelweidegrasland, de bestaande watergangen, een aantal bestaande singels en het erf met deels bestaande en deels nieuwe bebouwing, inclusief de bestaande parkeerplaats. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast met bijpassende beplantingselementen als singels en knotwilgenrijen. Daarnaast wordt aan de voorzijde een bloemrijk grasland ingezaaid.

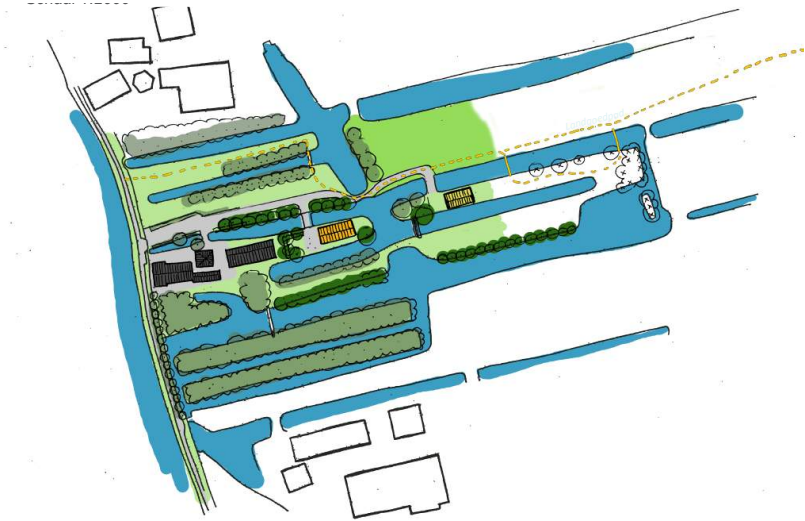
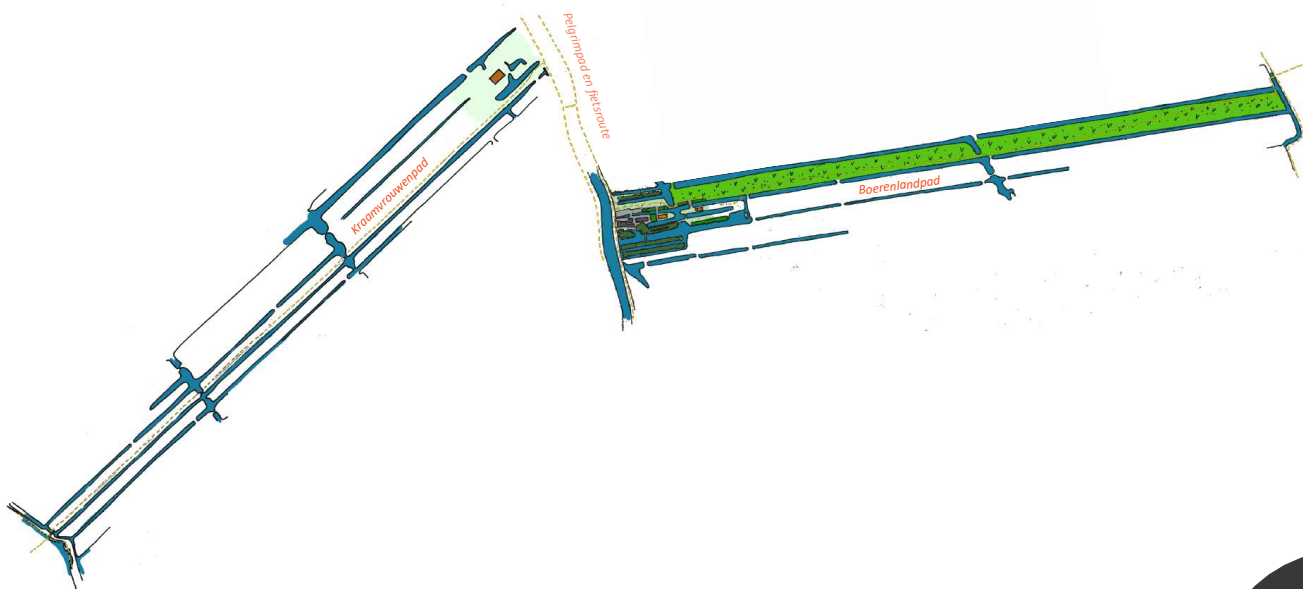
Voor de realisatie van een vochtig vogelweidegrasland is een juist beheer van belang, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- het oorspronkelijke maaiveld dient te worden hersteld waardoor verschraling kan optreden langs de watergangen. Dit betekent dat baggerrestanten langs de watergangen dienen te worden verwijderd en niet meer mogen worden aangebracht;
- het maaibeheer dient plaats te vinden na 15 juni (i.v.m. broedseizoen) en het maaisel dient te worden afgevoerd. Er wordt mozaïekbeheer toegepast, zodat er sprake is van verschillende maaidata. Over de lengte van het perceel wordt steeds een aantal vakken gemaaid. Hierdoor ontstaat een variatie aan graslengten. De laat gemaaide grasvegetatie (na 1 augustus) is van belang voor vogels en insecten;
- opgaande begroeiing dient in de aangewezen percelen te worden verwijderd;
- 1x in de 3 jaar opbrengen van potstalmest in kleine hoeveelheden ter bevordering van het bodemleven en stimulering van meer insecten.

Indien mogelijk is het ten behoeve van de natuur en wateropgaven in het gebied gunstig om het waterpeil rondom de percelen op te zetten. Dit draagt tevens bij aan een beperking van de veenoxidatie en daarmee de zettingsgevoeligheid van het gebied. Uiteraard is hiervoor overleg met het waterschap nodig.

De eigenaar van een NSW landgoed verplicht zich om het landgoed minimaal 25 jaar in stand te houden. De kosten van de instandhouding van het gehele landgoed komen voor rekening van de eigenaar. Als tegemoetkoming voor de instandhouding krijgt de eigenaar een aantal fiscale voordelen.

Bij de totstandkoming van het NSW landgoed van de heer Kruiswijk is zowel RVO, de belastingdienst als de provincie Zuid-Holland betrokken. De belastingdienst voert tussentijds controles uit om na te gaan of de eigenaar nog steeds aan de gestelde voorwaarden voldoet (bij aantasting of verlies van het karakter van het landgoed kan dit ertoe leiden dat het landgoed de NSW status verliest met terugwerkende kracht tot datum van de beschikking).



TOELICHTING NSW LANDGOED

Sfeerbeelden landschappelijke inpassing



Natuurtype Vochtig weidevogelgrasland N13.01

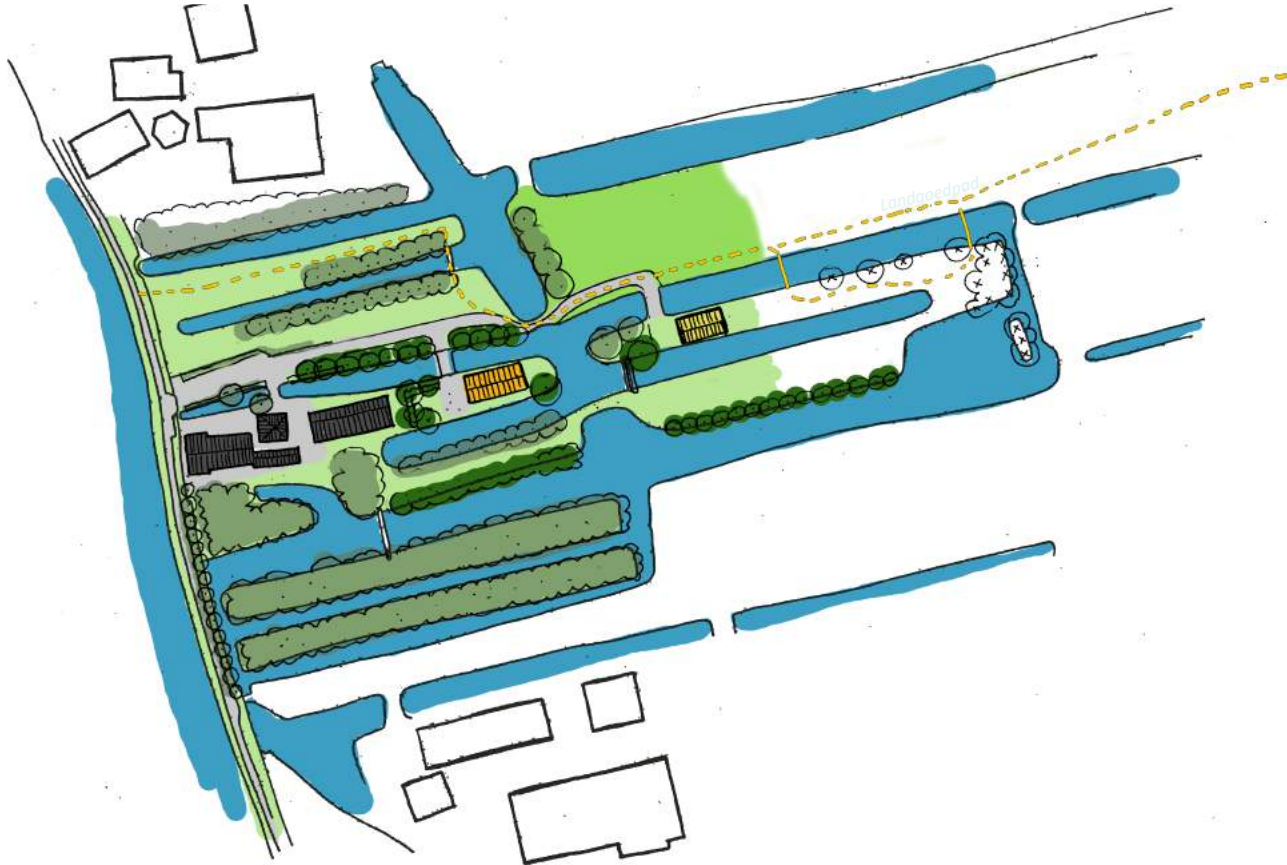


Bloemrijk grasland vochtige terreinen



Knotwilgenrij

Landschappelijke inpassing erf landgoed Kruiswijk
Schaal 1:2000



Legenda

- Water (bestaand)
- Knotwilgenrij (bestaand)
- Singel (bestaand)
- Knotwilgenrij (nieuw)
- Singel (nieuw)
- Bloemrijk grasland ingezaaid (nieuw)
- Kruidenrijk grasland (nieuw)
- Verharding
- Bebouwing (bestaand)
- Woning (nieuw)
- Schuur (nieuw)

Landschappelijke inpassing landgoed Kruiswijk
Schaal 1:5000
Inzoom erf hierboven zichtbaar

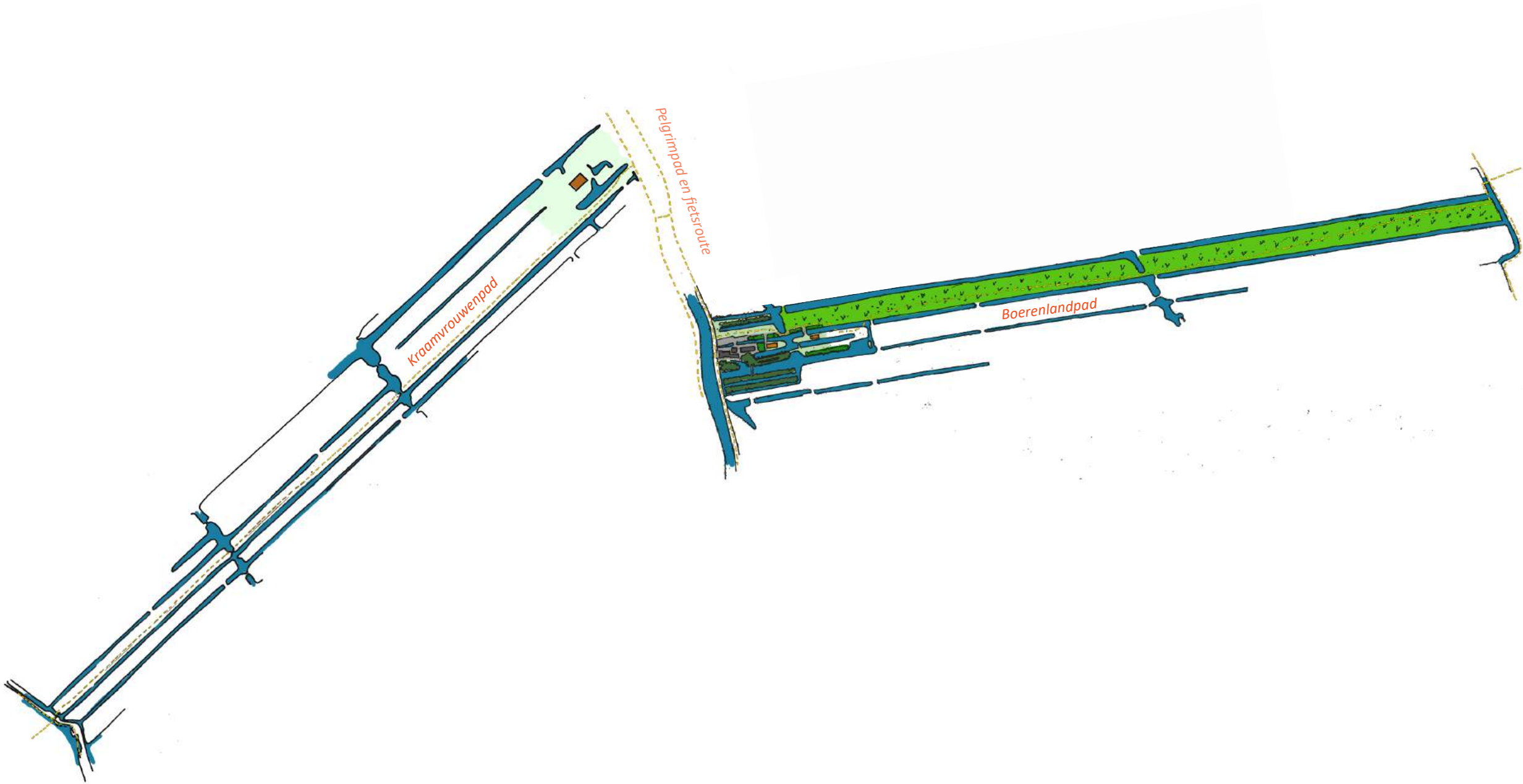


BELANGRIJK WEIDEVOGELGEBIED BESTAANDE UIT KRUIDENRIJK GRASLAND
OPENHEID BEHOUDEN / VERGROTEN DOOR
AANWEZIGE OPGAANDE BEPLANTING TE VERWIJDEREN
OORSPRONKELIJK MAAVELD HERSTELLEN



INVULLING LANDGOED

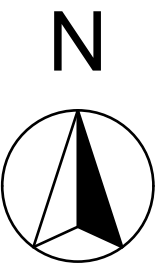
Landschappelijke inpassing landgoed Kruiswijk
Overzicht van het west- en oostelijk plangebied en recreatieve routes



OVERZICHT LANDGOED MET OPEN
TE STELLEN PADEN



-  bestaande bebouwing
-  gebouw t.b.v. onderhoud landgoed
-  compensatie woning in bestaand gebouw
-  compensatie woning(en)
-  boerenlandpad
-  kraamvrouwenpad
-  parkeren (t.b.v boerenlandpad)
-  aan te planten streekeigen struiken
-  aan te planten streekeigen hagen
-  bestaande bomen
-  nieuwe streekeigen bomen
-  aan te leggen halfverharding
-  plangrens
-  aan te leggen brug



verstoep



verstoep

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING

FOTOBLOED 1 | OOST-VLISTERDIJK



1



2



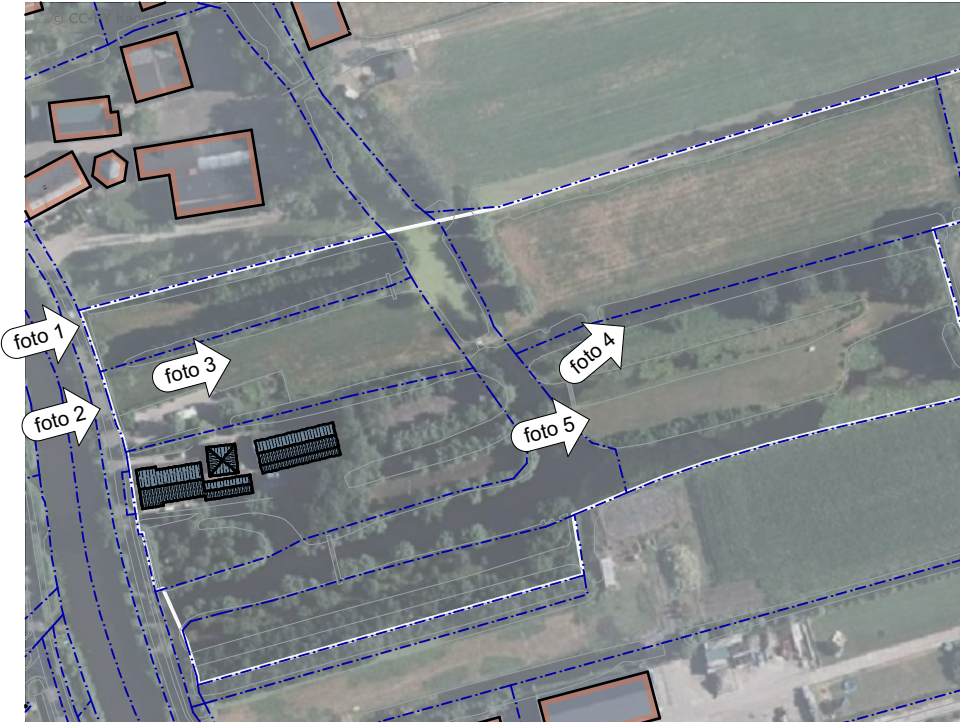
3

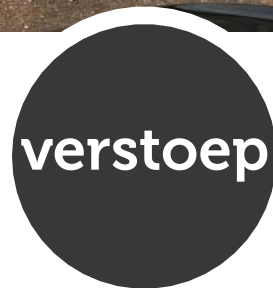


4



5

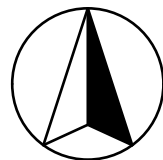




FOTOBLOD 3 | WEST-VLISTERDIJK



N



verstoep

OVERZICHT TE ONTWIKKELEN LANDGOED OOST-VLISTERDIJK 13 | CA. 7HA | 1:5000

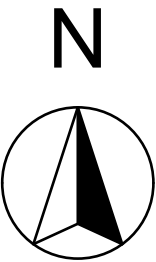
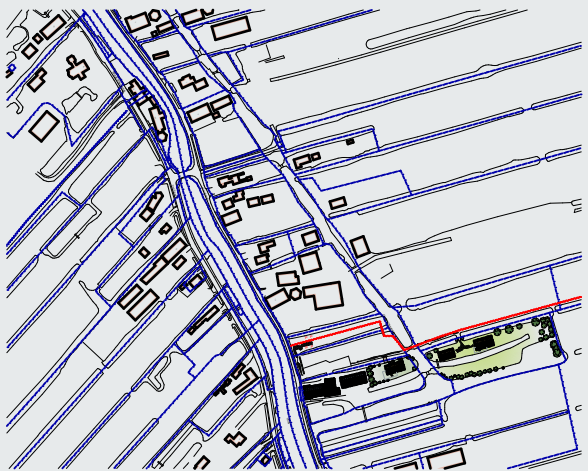
■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



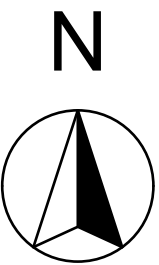
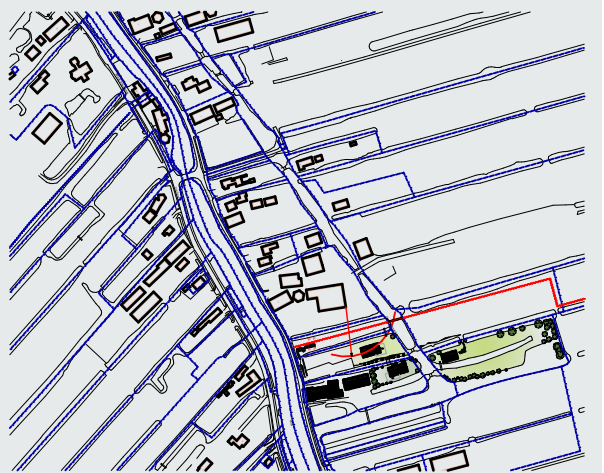
- bestaande bebouwing
- gebouw t.b.v. onderhoud landgoed
- compensatie woning in bestaand gebouw
- compensatie woning(en)
- boerenlandpad
- kraamvrouwenpad
- P parkeren (t.b.v boerenlandpad)
- aan te planten streekeigen struiken
- aan te planten streekeigen hagen
- bestaande bomen
- nieuwe streekeigen bomen
- aan te leggen halfverharding
- plangrens
- aan te leggen brug
- bebouwing derden



verstoep



-  bestaande bebouwing
-  gebouw t.b.v. onderhoud landgoed
-  compensatie woning in bestaand gebouw
-  compensatie woning(en)
-  boerenlandpad
-  kraamvrouwenpad
-  parkeren (t.b.v. boerenlandpad)
-  aan te planten streekeigen struiken
-  aan te planten streekeigen hagen
-  bestaande bomen
-  nieuwe streekeigen bomen
-  aan te leggen halfverharding
-  plangrens
-  aan te leggen brug
-  bebouwing derden

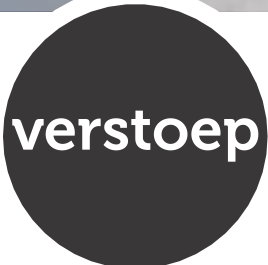
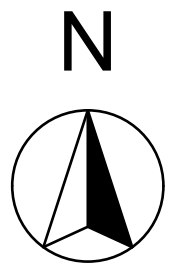
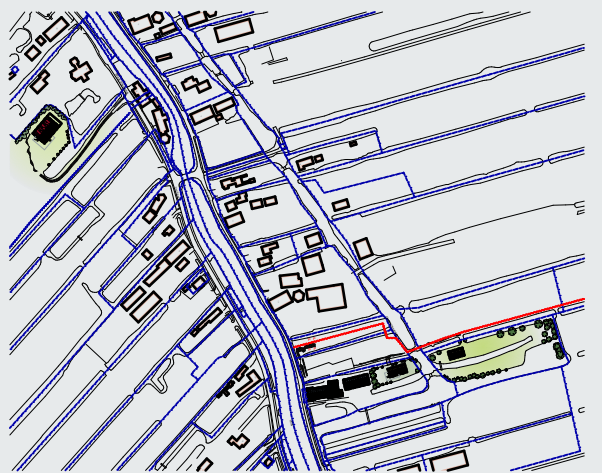


verstoep

VARIANT 2 | 1:1000

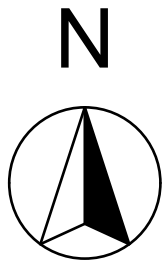
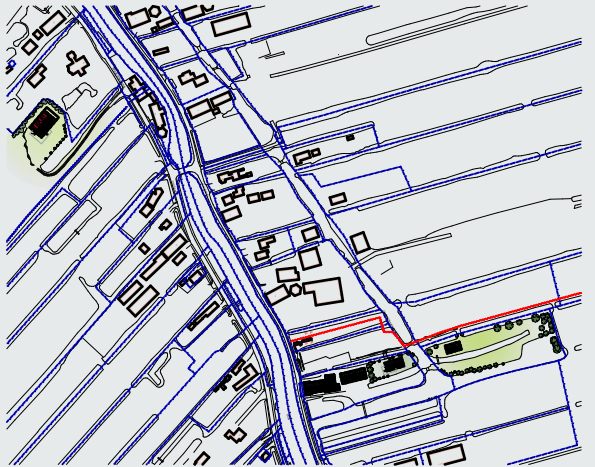


-  bestaande bebouwing
-  gebouw t.b.v. onderhoud landgoed
-  compensatie woning in bestaand gebouw
-  compensatie woning(en)
-  boerenlandpad
-  kraamvrouwenpad
-  parkeren (t.b.v boerenlandpad)
-  aan te planten streekeigen struiken
-  aan te planten streekeigen hagen
-  bestaande bomen
-  nieuwe streekeigen bomen
-  aan te leggen halfverharding
-  plangrens
-  aan te leggen brug
-  bebouwing derden





- bestaande bebouwing
- gebouw t.b.v. onderhoud landgoed
- compensatie woning in bestaand gebouw
- compensatie woning(en)
- boerenlandpad
- kraamvrouwenpad
- parkeren (t.b.v. boerenlandpad)
- aan te planten streekeigen struiken
- aan te planten streekeigen hagen
- bestaande bomen
- nieuwe streekeigen bomen
- aan te leggen halfverharding
- plangrens
- aan te leggen brug
- bebouwing derden



verstoep



verstoep

REFERENTIEBEELDEN WONINGEN EN WERKSCHUUR

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING