Inhoud

1.	**Inleiding**	**5**
1.1.	Aanleiding en doel van de planherziening	5
1.2.	Ligging plangebied	6
1.3.	Voorgeschiedenis	6
2.	**Huidige situatie**	**7**
2.1.	Geomorfologie en bodem	7
2.2.	Occupatiegeschiedenis	7
2.3.	Natuur en landschap	7
2.4.	Landbouw	8
3.	**Het plan**	**9**
3.1.	Algemeen	9
3.2.	Stedenbouwkundige inrichting en bebouwing	9
3.3.	Natuurlijke inrichting	12
3.4.	Recreatie	14
3.5.	Landbouw	15
4.	**Beleidskader**	**18**
4.1.	Algemeen	18
4.2.	Rijksbeleid	18
4.3.	Provinciaal beleid	19
4.4.	Regionaal beleid	22
4.5.	Gemeentelijk beleid	24
4.6.	Conclusie ten aanzien van beleid	25
5.	**Resultaten van onderzoeken**	**28**
5.1.	Waterhuishouding en resultaten van de watertoets	28
5.2.	Natuurwaarden	29
5.3.	Cultuurhistorie en archeologie	33
5.4.	Externe veiligheid en milieu-aspecten agrarische bedrijven	34
5.5.	Luchtkwaliteit	36
5.6.	Bodemkwaliteit	36
5.7	Wet geluidhinder	37
5.8.	Verkeer en parkeren	38
5.9.	Onderzoek vrijkomende agrarische bedrijfskavels	40
5.10.	Conclusie ten aanzien van de onderzoeksresultaten	40
6.	**Economische uitvoerbaarheid**	**41**
7.	**Juridische plantoelichting**	**41**
7.1.	Algemeen	41
7.2.	De plankaart (geometrische plaatsbepaling)	42
7.3.	Bestemmingen	42
7.4.	Inleidende regels, algemene regels en overgangs- en slotregels	45
8.	**Resultaten van inspraak en overleg**	**46**
8.1.	Inspraak	46
8.2.	Overleg	46
8.3.	De verwerking van de resultaten van inspraak en overleg in het bestemmingsplan	46

Bijlagen:

- Overlegreacties ex artikel 10 Bro

LOSSE BIJLAGEN

1. **Loes Lijmbach tuin- en landschapsarchitectuur BNT, ODM architecten, coördinatiepunt Landschapsbeheer van het Brabants Landschap**: Landgoed Kraaiveld, terug van weggeweest, november 2007;
2. **Provincie Noord-Brabant**: Memo Landgoed Kraaiveld, 23 december 2008
3. **Aqua – Terra Nova**: Watertoets Landgoed Kraaiveld te Woudrichem & Werkendam, 15 mei 2009, rapportnummer 07/AQT687f/MP;
4. **Aqua – Terra Nova**: Eco-effectscan locatie Landgoed Kraaiveld te Woudrichem & Werkendam, 21 augustus 2007, rapportnummer 07/AQT495/NO;
5. **Aqua – Terra Nova**: Vissen en amfibieën inventarisatie Landgoed Kraaiveld te Woudrichem/Werkendam, 8 juli 2008, rapportnummer 08/Aqua-Terra Nova512/CG;
6. **Aqua – Terra Nova**: Inventarisatie vleermuizen Landgoed Kraaiveld te Woudrichem & Werkendam, 25 september 2008, 08/Aqua-Terra Nova565/CG;
7. **Aqua – Terra Nova:** Rapportage vleermuisinventarisatie winterverblijven Landgoed Kraaiveld te Woudrichem en Werkendam, 2 februari 2009, 26211/AQT301FF/CG;
8. **Aqua – Terra Nova:** Oplegnotitie resultaten en conclusies flora- en faunaonderzoeken Landgoed Kraaiveld te Woudrichem en Werkendam, 14 mei 2009, 26211/AQT303FF/CG;
9. **Provincie Noord-Brabant**: R. Louer, archeologisch concept-advies, 13 december 2007
10. **GEO-LOGICAL**: reeks 32, Cultuurhistorisch onderzoek locatie Landgoed Kraaiveld (gemeente Woudrichem), 8 juli 2008, ISSN 1872 – 2350;
11. **Aqua – Terra Nova**: onderzoek externe veiligheid en milieuaspecten locatie Landgoed Kraaiveld te Woudrichem en Werkendam, 12 november 2007, 07/AQT653/MV;
12. **Crijns Rentmeesters**: Analyse vergunningen in de omgeving van landgoedcluster Oudendijk, september 2008;
13. **Arcadis**: Verkennend bodemonderzoek plangebied Landgoed Kraaiveld gemeenten Werkendam en Woudrichem, 10 maart 2009, 074075395:0.1;
14. **Jansen Raadgevend ingenieursbureau**: akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege verkeerslawaai op de kavels in Landgoed Kraaiveld te Werkendam en Woudrichem, 8 april 2009, 811.840/46.610;
15. **Berk & Kerkhof**, onderzoek vrijkomende agrarische bedrijfskavels, december 2007;
16. **Gemeente Werkendam en gemeente Woudrichem:** Inspraaknotitie voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Kraaiveld;
17. **W. de Zeeuw ism Coördinatiepunt Landschapsbeheer Brabants Landschap:** Beheerplan voor nieuwe natuur op Landgoed Kraaiveld, mei 2009;
18. Akte houdende vestiging kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen (concept);
19. **Aqua – Terra Nova BV**: aanvulling onderzoek externe veiligheid en milieuzonering landgoed Kraaiveld te Woudrichem/Werkendam, 28 augustus 2009, 29211/AQT207/MV;
20. **Gemeente Werkendam gemeente Woudrichem**: zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Landgoed Kraaiveld;
21. **Jansen Raadgevend ingenieursbureau**: Landgoed Kraaiveld – woningen Oudbroek Geluidbelastingen verkeerslawaai t.g.v. extra verkeer, 22 oktober 2009, 811.480/47.680/NO2;
22. **Geofox – Lexmond BV**: Memo ontwikkeling nieuwe natuur ten aanzien van bestrijdingsmiddelen en Ammoniakemissie, 9 oktober 2009;
23. **Arcadis**: Aanvullend bodemonderzoek plangebied Landgoed Kraaiveld gemeenten Werkendam en Woudrichem, 2 oktober 2009, 074312021:0.9;
24. **Kuiper compagnons**: verkeerskundige onderbouwing ontsluiting fortwoningen, 20 oktober 2009, 817.400.001;
25. **Kuiper compagnons:** Aanvullende Geurhinder inventarisatie Bestemmingsplan "Landgoed Kraaiveld", gemeenten Woudrichem en Werkendam, Rapp. Nr. 817.400.02.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel van de planherziening

Aanleiding
De families De Bruyn, Van Vugt/Ottevanger en De Zeeuw hebben op dit moment ieder een agrarisch bedrijf op de grens van de gemeenten Werkendam en Woudrichem. Bij de families Van Vugt/ Ottevanger en De Zeeuw, die op dit moment een gangbaar melkveebedrijf c.q. een ecologisch gemengd bedrijf exploiteren, komt op korte termijn bedrijfsopvolging en -overname aan de orde, bij het derde bedrijf is bedrijfsbeëindiging aan de orde. De verkavelingsstructuur en de bedrijfsgebouwen van de twee bedrijven waar bedrijfsopvolging aan de orde is zijn vanuit landbouwkundig oogpunt niet optimaal. Aanpassing of nieuwbouw van bedrijfsgebouwen en een verbetering van de verkavelingsstructuur is gewenst.

Naar aanleiding van deze situatie is gezamenlijk gezocht naar een optie die financiële middelen kan genereren voor bedrijfsovername door twee jonge agrariërs, voor investeringen in bedrijfsgebouwen en die mogelijkheden biedt voor de verbetering van de verkavelingsstructuur.

Na intensief overleg van de initiatiefnemers met een bedrijfseconomisch adviseur en het Coördinatiepunt Landschapsbeheer van het Brabants Landschap is geconcludeerd dat in dit gebied een integrale ontwikkeling middels het rood-voor-groen instrument nieuwe landgoederen een goede optie kan zijn. Niet alleen voor de bedrijven zelf maar ook om invulling te geven aan de wensen/ambities van diverse overheden voor onderhavig plangebied.

Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplannen. Daarom is deze herziening noodzakelijk.

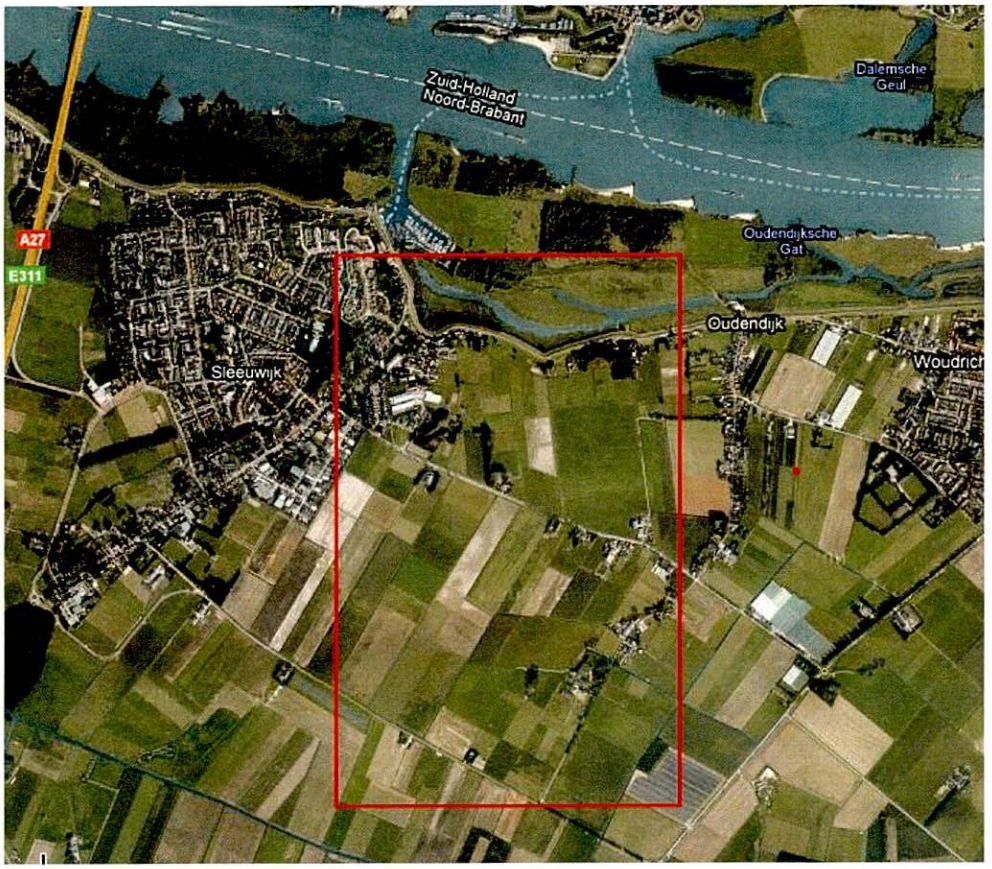
Doelstelling
Het plan voorziet in het behoud en de ontwikkeling van natuur, landschap en cultuurhistorie en het verbeteren van de agrarische structuur door middel van de ontwikkeling van een landgoed. Meer concreet gaat het om de volgende ontwikkelingen.

- Versterking van natuur en landschap: in totaal zal circa 34 ha landbouwgrond worden omgevormd tot bos- en natuurgebied, water en landschapselementen.
- Versterking van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden door herstel van het oude landgoed en de landschappelijke inpassing en toeristische ontsluiting van delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- Het creëren van duurzame ontwikkelingsmogelijkheden voor het gangbare agrarisch bedrijf aan het Zandpad;
- De verplaatsing en duurzame ontwikkeling van het ecologische agrarisch bedrijf van de familie De Zeeuw, in combinatie met het ontwikkelen van een neventak ´zorgboerderij met permanent verblijf´ op dit bedrijf.
- De ontwikkeling van in totaal 13 nieuwe wooneenheden. De nieuwe wooneenheden zijn gesitueerd in twee clusters.
  a. Locatie Zandpad/Jan Spieringweg - voormalig bouwvlak van De Zeeuw
  Eén gebouwencomplex, bestaande uit drie losse woningen met de uitstraling en allure van een klassiek landgoed, komt op de locatie van het huidige bouwvlak van de familie De Zeeuw. Dit is de locatie van het voormalige slot Kraye Velt. Daarnaast voorziet het plan in de bouw van twee losse landgoedwoningen, die bestemd zijn voor de families De Bruin en De Zeeuw senior.
  b. Locatie Oudendijk
  Er worden 8 nieuwe landhuizen in één cluster gebouwd bij Oudendijk, de inhoud van één landhuis zal maximaal 1.500 m^3 bedragen.
- Ontwikkeling van extensieve recreatie (diverse wandelpaden, banken, informatiepanelen).

In hoofdstuk 3 wordt nader op het plan ingegaan.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van Sleeuwijk op de grens van de gemeenten Werkendam en Woudrichem. De gemeentegrens doorsnijdt het plangebied van noord naar zuid in twee ongeveer gelijke stukken. Globaal wordt het plan begrensd door de Merwededijk in het noorden, de kern Oudendijk in het oosten en de Roef in het zuiden.
De plangrens is zodanig gekozen dat deze exact samenvalt met de begrenzing van het landgoed.



1.3. Voorgeschiedenis

De initiatiefnemers hebben in samenwerking met het Coördinatiepunt Landschapsbeheer van het Brabants Landschap het idee voor integrale ontwikkeling door middel van rood-voor-groen uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in de 'Ontwikkelingsschets Landgoed Kraaiveld'. Daarin is een integrale visie op dit gebied gepresenteerd. Burgemeester en wethouders van Woudrichem hebben op 13 november 2006 met de ontwikkelingsschets ingestemd, burgemeester en wethouders van Werkendam op 14 november 2006.
Vervolgens is het plan behandeld door de raadscommissie van Woudrichem op 12 december 2006 en door de raadscommissie ROV van Werkendam op 10 september 2007. De klankbordgroep nieuwe landgoederen heeft op 12 december 2006 op hoofdlijnen met het plan ingestemd. De Gebiedscommissie Wijde Biesbosch heeft op 13 december 2006 op hoofdlijnen met de ontwikkelingsschets ingestemd. De Dienst ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant heeft op 1 maart 2007 onder voorwaarden met het plan ingestemd, de PPC van de provincie Noord-Brabant heeft op 14 maart 2007 onder voorwaarden ingestemd met de ontwikkelingsschets.

2. Huidige situatie

2.1. Geomorfologie en bodem

Het plangebied ligt in het rivierengebied. Kenmerkend voor het rivierengebied is het voorkomen van oeverwallen en kommen. Het plangebied ligt geheel op de oeverwal met oever- en overslaggronden.
Een kernmerkend element in de geomorfologie is de aanwezigheid van een overblijfsel van een dijkdoorbraak (het 'Kraaiveldse wiel'). Het gaat om de meest noordwestelijke hoek van het plangebied, dat duidelijk lager ligt. Het open water van het wiel is in de loop van de tijd dichtgegroeid door veenvorming.
Het noordelijk gedeelte van het plangebied gebied bestaat uit droge tot vochtige zandgronden, om precies te zijn uit kalkhoudende vlakvaaggronden die ontwikkeld zijn in matig fijn zand. Dit gedeelte beslaat ongeveer 50% van de oppervlakte van het plangebied.
Het zuidelijk gedeelte tegen de Roef aan bestaat uit zavel en lichte kleigronden, om precies te zijn uit kalkhoudende poldervaaggronden.

2.2. Occupatiegeschiedenis

Landgoed Kraaiveld
Op de locatie van de boerderij van de familie De Zeeuw heeft een van Brabants oudste landgoederen gelegen, landgoed Kraye Velt. De naam Kraaiveld wordt al in de 14e eeuw genoemd. Het landgoed is ontstaan op de overslaggronden naast het Kraaiveldse Wiel. Rond 1700 is op kaarten een gebouwencomplex te zien met een landgoedbos en enkele structuurbepalende lanen. Belangrijk element was de Roefse Laan die de verbinding vormde tussen het landhuis en de Roef. Rond 1900 kwam in het plangebied langs de perceelsgrenzen veel beplanting voor in de vorm van knotwilgen en meidoornhagen.
In 1872 is het slot herbouwd nadat het in 1872 tengevolge van het inslaan van de bliksem gedeeltelijk afbrandde. Het slot is in 1928 gesloopt en vrijwel het gehele landgoedbos werd gerooid.
De cultuurhistorische aspecten komen verder aan de orde in par. 5.3.

Nieuwe Hollandse Waterlinie
Een ander belangrijk cultuurhistorisch fenomeen betreft de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Linie was bedoeld ter verdediging van het westelijk deel van Nederland en heeft gefunctioneerd van 1815 tot en met 1940. Ze is de meeste uitgewerkte en daardoor de indrukwekkendste van een stelsel van verdedigingslinies. De zuid- en oostgrens van het plangebied maakt een belangrijk onderdeel uit van de Linie. Langs de Oudendijk en de Roef zijn in het verleden een groot aantal bunkers gebouwd die ook nu nog markant aanwezig zijn. Deze zone met bunkers stond bekend als de hoofdverdedigingslijn. De hoofdverdedigingslijn bestoond uit een uitgebreid stelsel van forten, vestingen en groepsschuilplaatsen (kazematten). Een paar jaar geleden is de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen als nationaal project voor cultuurhistorie. Op dit moment loopt de procedure tot aanwijzing van de groepsschuilplaatsen als rijksmonument.

Het beeldkwaliteits- en inrichtingsplan[1] bevat meer informatie over de cultuurhistorie.

2.3. Natuur en landschap

Natuur
Ingevolge de Interim-structuurvisie Noord-Brabant is het gedeelte van het plangebied ten noorden van de Jan Spieringweg aangeduid als GHS-landbouw 'leefgebied kwetsbare soorten'. Binnen dit gebied is de noordelijke zone tegen de Merwededijk aan het soortenrijkst. Hier treffen we op dit moment vochtige tot natte graslanden aan met veel sloten. Met name de sloten zijn waardevol voor flora en

[1] *Loes Lijmbach tuin- en landschapsarchitectuur BNT, ODM architecten, coördinatiepunt Landschapsbeheer van het Brabants Landschap: Landgoed Kraaiveld, terug van weggeweest, november 2007*

fauna. Plantensoorten die in de (nabijheid van) sloten voorkomen zijn ondermeer Moerasspirea, gewone vogelmelk dagkoekoeksbloem en harig wilgeroosje.
In de (omgeving van) deze zone komen ook vijf soorten amfibieën voor, teweten de middelste groene kikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en rugstreeppad.
De meest waardevolle gedeelten liggen net buiten het plangebied. Dit betreft een perceel dat particulier eigendom is met natte onbemeste graslanden ten westen van het plangebied en een natuurgebiedje van het Brabants Landschap ten noord-oosten van het plangebied.
Ten noorden van de Merwededijk ligt het buitendijkse natuurgebied de Groesplaat. Dit gebied is eigendom van het Brabants landschap en is onderdeel van de Groene Hoofdstructuur. Samenvattend kan worden gesteld dat de natuurwaarden geconcentreerd zijn ten noorden van de Jan Spieringweg, en dat dit gebied ook direct aansluiting heeft bij bestaande grotere en kleinere natuurgebieden.

Landschap
Gebied tussen Jan Spieringweg en Merwededijk
Het belangrijkste structuurbepalende landschapselement in de directe omgeving van het plangebied is de Merwede met de hoge dijk. Het gebied zelf kenmerkt zich door het halfopen karakter met verspreid boselementen en kavelgrensbeplantingen. De zone langs de Merwededijk bestaat (in het westelijk deel) uit nat grasland met sloten. Hier lag vroeger het Krayeveltse Wiel. Langs de sloten komen verspreid jonge knotwilgen voor. Langs de Jan Spieringweg, maar ook langs de Merwededijk komen enkele boselementen voor. Daarnaast ligt aan de Jan Spieringweg verspreide bebouwing, ondermeer de boerderij van de familie De Zeeuw. Kenmerkend is het zicht op de kerktoren van Gorinchem. Opvallend is dat er in delen van het terrein reliëf aanwezig is. In landschappelijk opzicht heeft dit gebied een hoge waarde.

Gebied tussen Jan Spieringweg en de Roef
Dit is een open gebied met weilanden en akkers. (Kavelgrens)beplantingen komen nauwelijks voor. Alleen ter hoogte van het Oudbroek komt net buiten het plangebied een hoogopgaand populierenbos voor. Het gebied wordt van noord naar zuid doorsneden door waterlopen. Langs de Roef liggen enkele groepsschuilplaatsen.

2.4. Landbouw

Het deel ten noorden van de Jan Spieringweg kenmerkt zich door een kleinschalige verkaveling en hoogopgaande beplanting. Het deel ten zuiden van de Jan Spieringweg heeft een betere agrarische structuur. Op dit moment worden in het plangebied drie agrarische bedrijven geëxploiteerd. Hieronder is een korte karakteristiek van de bedrijven opgenomen.

Familie De Bruyn
- gemengd bedrijf aan het Zandpad
- 23 hectare landbouwgrond in eigendom
- boerderij met stal (1979)
- op korte termijn bedrijfsbeëindiging aan de orde

Families Van Vugt en Ottevanger
- melkveebedrijf aan de Oudendijk
- 100 stuks melkvee en jongvee
- 21 hectare landbouwgrond in eigendom en 5,5 hectare landbouwgrond in pacht
- historische boerderij (1860) met melkveestal (1976)
- maatschap Van Vugt met Ottevanger; op korte termijn bedrijfsovername door Ottevanger aan de orde

Familie De Zeeuw
- ecologisch gemengd bedrijf met melkvee, grove groenteteelt en akkerbouw aan de Jan Spieringweg
- 60 stuks melkkoeien en jongvee
- 32 hectare landbouwgrond in eigendom en 17 hectare in pacht
- huisverkoop van groenten en vlees
- maatschap; op korte termijn bedrijfsovername aan de orde

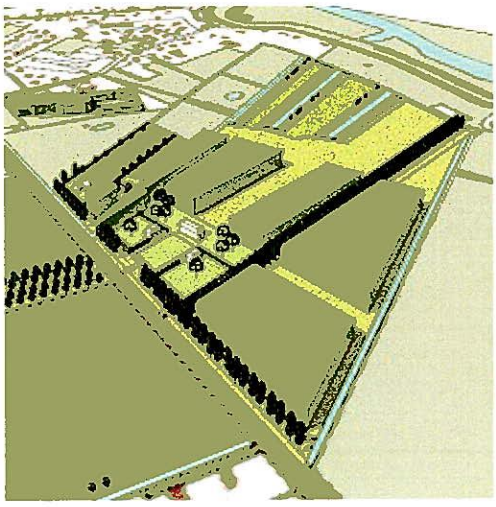
3. Het plan

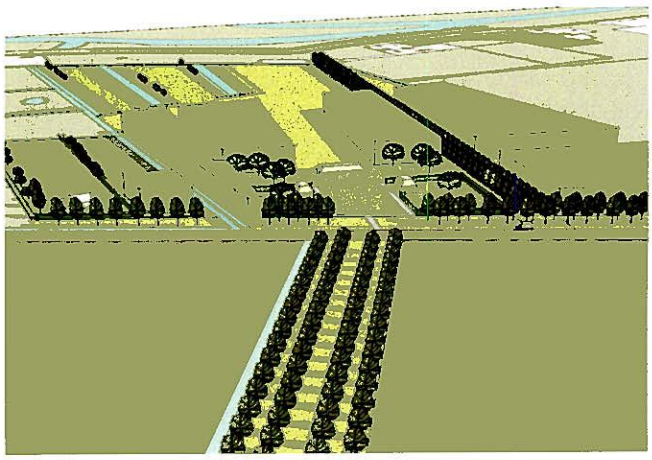
3.1. Algemeen

Dit hoofdstuk is gebaseerd op het beeldkwaliteits- en inrichtingsplan (versie november 2007). Het plan is opgebouwd rond een drietal cultuurhistorische elementen in het gebied: het vroegere landgoed Kraaiveld, de Roefse laan en de hoofdweerstandslijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

3.2. Stedenbouwkundige inrichting en bebouwing

Slot Kraaiveld en omgeving
Het noordelijke gedeelte van het plangebied tussen de Merwededijk en de Jan Spieringweg moet de allure van weleer terugkrijgen. Een essentiële keuze die in dit deelgebied is gemaakt is de sloop van de boerderij van de familie De Zeeuw. Hun boerderij is rond 1935 gebouwd op de locatie waar eeuwenlang Slot Kraaiveld heeft gestaan. Vanuit dit perspectief voorziet het ontwerp in de ontwikkeling van een gebouwenensemble met allure op de locatie van het oude slot. Voor het ensemble is gekozen voor een klassieke compositie van een centraal volume met dwars daarop twee nevenvolumes aan een voorruimte, zoals dat bij veel traditionele landgoederen voorkomt. Het monumentale ensemble krijgt de rol van het hoofdgebouw met allure, het nieuwe Slot Kraaiveld.





Het landhuis was van oorsprong georiënteerd op de kerktoren van Gorinchem. Dit cultuurhistorisch fenomeen is ook in het nieuwe ontwerp vorm gegeven middels een brede zichtas vanuit het nieuwe hoofdgebouw naar de kerktoren van Gorinchem.
De ruimtelijke structuur van dit gebied zal worden bepaald door de aanleg van loofbos, lanen, tuinen en bloemrijk grasland. De cultuurhistorische onderlegger heeft een belangrijke rol gespeeld bij het nieuwe inrichtingsplan. Op de hogere zandige gronden rond het nieuwe slot wordt loofbos aangeplant en het laaggelegen gebied langs de Merwededijk wordt ontwikkeld tot nat bloemrijk grasland met een dooradering van brede sloten met natuurvriendelijke oevers.

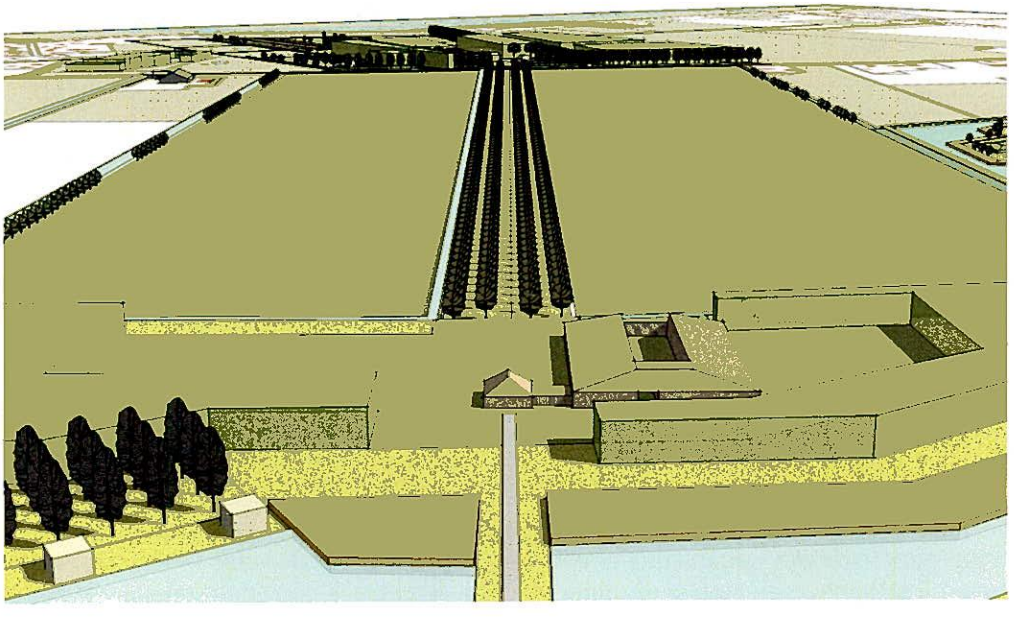
Deze cluster kent een klassieke opbouw. Centraal staat een opvallend en monumentaal hoofdgebouw met daaromheen minder opvallende en ondersteunende bijgebouwen, zoals dat bij veel traditionele landgoederen voorkomt. Een monumentaal ensemble van drie woonhuizen krijgt de rol van het hoofdgebouw met allure, het nieuwe Slot Kraaiveld. Het ensemble bestaat uit een klassieke compositie van een centraal volume met dwars daarop twee nevenvolumes aan een voorruimte. Uitgangspunt is niet een letterlijke reconstructie van het verdwenen slot maar een eigentijdse interpretatie hiervan. Traditionele elementen kunnen hierbij op een eigentijdse manier worden samengevoegd, mits passend bij de karakteristieken van de cultuurhistorie en het landschap.

In de nabijheid van het nieuwe Slot Kraaiveld, maar minder opvallend en ingebed in groenstructuren, komen twee landgoedwoningen voor de families De Bruyn en De Zeeuw. Op traditionele landgoederen zijn vaak secundaire gebouwen te vinden met een ondersteunende functie zoals b.v. boswachterwoningen, koetshuizen, boerderijen, schuren etc. Deze gebouwen kennen een eigen opzet en architectuur, maar zijn door bepaalde kenmerken verbonden met het landgoed als geheel. Middelen hiervoor zijn b.v. kleurgebruik op luiken. Daarnaast worden deze woningen ingebed in de landschappelijke structuur van het landgoed, door de laan aan de voorzijde van deze woningen door te trekken en een extra bosje aan de voorzijde van de meest oostelijke woning te realiseren. Hierdoor ontstaat een kleinschaligheid en een afwisseling weilanden – bosgebiedjes die kenmerkend is voor een landgoed. Bovendien wordt hierdoor meer een verband gelegd met de omliggende bosgebiedjes.

Op een vergelijkbare wijze worden op landgoed Kraaiveld twee nieuwe woningen ingepast in het landgoedcluster voor de initiatiefnemers familie De Bruyn en De Zeeuw. Hierbij wordt de woning voor de familie De Bruyn gezien als een landgoedboerderij en de woning van de familie De Zeeuw als een bijgebouw als bijvoorbeeld een veldschuur of een koetshuis.
De vraag kan worden gesteld waarom deze twee landhuizen niet op de locatie van het uit Oudendijk vertrekkende bedrijf kunnen worden gebouwd. De reden hiervoor is dat deze locatie bestaat uit een oude, karakteristieke terpboerderij in een markant lint. De boerderij is gesitueerd op een lange, smalle kavel en is beeldbepalend in het lint van Oudendijk. Het is uiteraard niet wenselijk om achter deze boerderij twee nieuwe woningen te bouwen. Dit zou de beeldkwaliteit aantasten. Bovendien is het achterliggende perceel niet in eigendom, en wil de eigenaar geen medewerking verlenen.

Roefse Laan
De belangrijkste as in het zuidelijke deel van het plangebied is de Roefse Laan. Deze laan, die eeuwenlang de verbinding vormde tussen Slot Kraaiveld en boerderij de Roef, zal in ere worden hersteld. De lange zichtlijn van de laan loopt straks tot aan de nieuwe ecologische zorgboerderij. Om de laan structuur en allure te geven worden 4 rijen notenbomen geplant. De laan krijgt een breedte van 40 meter en een lengte van ruim 800 meter. Op termijn kan deze laan uitgroeien tot een monumentaal element in het landschap.

De Roefse Laan zal het gereconstrueerde landgoed verbinden met de nieuw te ontwikkelen landschappelijke structuur langs de Roef. Evenwijdig aan de Roefse Laan zullen langs de sloten groepjes knotbomen worden aangeplant waardoor de kenmerkende verkavelingsstructuur landschappelijk wordt versterkt.



Hoofdverdedigingslijn Nieuwe Hollandse Waterlinie

Markeren verdedigingslijn

Uitgangspunt van het ontwerp is niet de reconstructie van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maar het 'beleefbaar' maken van de voormalige verdedigingslijn. Voor de inrichting van de hoofdverdedigingslijn zijn de uitgangspunten van het rapport Versteende Ridders[2] gehanteerd.

De groepsschuilplaatsen worden als markante wachters 'gemarkeerd' in hoog opgaande boomgroepen van smalle populieren, die in de wijde omtrek de aandacht zullen trekken en de cultuurhistorie zichtbaar maken. De groepsschuilplaatsen worden door een wandelpad op een dijkje met elkaar verbonden (het Kazemattenpad). Aan de buitenzijde van de hoofdverdedigingslijn liggen brede watergangen en rietzones die verwijzen naar het oude inundatiegebied. Langs bestaande watergangen komen brede zones met bloemrijk grasland en natuurvriendelijke oevers. Aan de binnenzijde van de hoofdverdedigingslijn komen verder in een strakke opzet essenhakhoutbosjes Tussen de bosjes blijven open ruimten bestaan met bloemrijk grasland en brede sloten. De kenmerkende noord-zuid georiënteerde verkavelingsstructuur van het gebied dringt als het ware met een aantal 'vingers' in de weerstandszone door. Door de aanplant van knotbomen langs de kavelsloten zal de historische verkavelingsstructuur weer manifest zichtbaar worden.

Door de gevarieerde opbouw van de weerstandszone wordt een basis gelegd voor de ontwikkeling van een waardevol natuurgebied.

Ecologische zorgboerderij

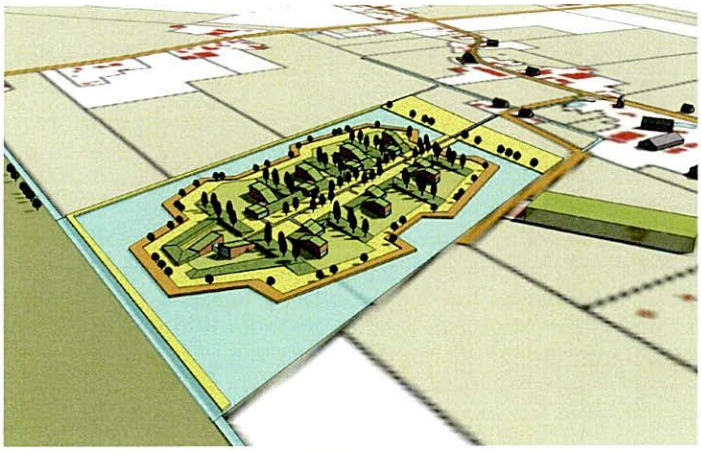
Binnen het plangebied is een nieuwe locatie voor het ecologische landbouwbedrijf van de familie De Zeeuw noodzakelijk omdat het vanuit historisch perspectief gewenst is om op de huidige locatie van het bedrijf het nieuwe bebouwingscluster Slot Kraaiveld te realiseren.

Vanuit historisch en landbouwkundig perspectief is ervoor gekozen om de nieuwe boerderij aan het einde van de nieuwe Roefse Laan te positioneren. Eeuwenlang heeft een versterkte boerderij- De Roef genaamd- aan het einde van de Roefse Laan gelegen. In vergelijking met de oorspronkelijke situatie zal de boerderij iets noordelijker worden gepositioneerd en geïntegreerd worden in de hoofdverdedigingslijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Door het positioneren van twee bebouwingsclusters aan beide einden van de laan wordt de relatie tussen de noordelijke en zuidelijke zone van het landgoed versterkt.

Met het ontwerp wordt ernaar gestreefd om de verschillende bedrijfsonderdelen te integreren door deze onder één dak te brengen. De opzet van de bedrijfsgebouwen kent een samenhangend en robuust karakter dat refereert aan een carrémodel en het karakter van de versterkte boerderij `De Roef`. Binnen het bedrijfsgedeelte worden zowel de agrarische functie en de woon/zorgvoorziening gecombineerd.

Bebouwingscluster Fort Kraaiveld

In het kader van het provinciale rood-voor-groen beleid wordt ernaar gestreefd om nieuwe bebouwingsclusters zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij bestaande bebouwingsstructuren.



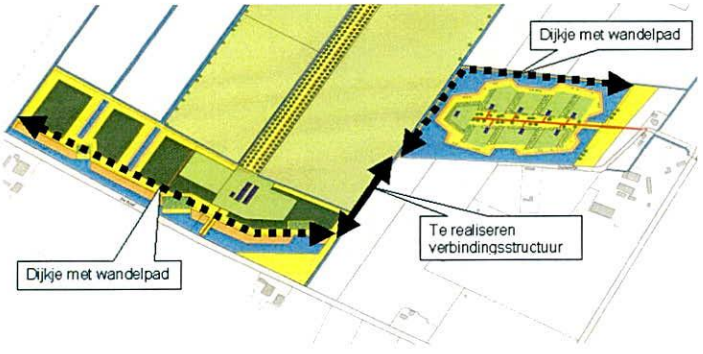
Vanuit dit uitgangspunt is ervoor gekozen om aansluiting te zoeken bij de bebouwing van Oudendijk. Bij het zoeken van de locatie is gekeken naar historische structuren in het gebied en naar de Gebiedsvisie-Zuid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In deze gebiedsvisie wordt in aansluiting op de lintbebouwing van Oudendijk de aanleg van een boszone voorgesteld om de hoofdverdedigingslijn manifest vorm te geven. Binnen deze context is het idee ontstaan dat de gewenste manifeste vormgeving van de hoofdverdedigingslijn

[2] *Werkboek De Hollandse Waterlinie – in de lijn van de versteende ridders (2006) Bureau B + B stedenbouw en landschapsarchitectuur in samenwerking met Douwe Koen.*
Het doel van het werkboek is tweeledig. In de eerste plaats het doen van onderzoek naar de functie van groepsschuilplaatsen, in de tweede plaats het zoeken en vinden van een subtiele wijze om in een veranderend landschap de groepsschuilplaatsen herkenbaar, zichtbaar en beleefbaar te maken.

op deze locatie ook vorm kan krijgen door een bebouwingscluster in een robuuste groen-blauwe structuur.

Binnen de hoofdverdedigingslijn, en grenzend aan de kern Oudendijk, is in het ontwerp ruimte gecreëerd voor een eigentijds bebouwingscluster -'Fort Kraaiveld'- genaamd. Het eigentijdse ensemble van acht woningen wordt in de bestaande verkavelingrichting van het gebied geplaatst. Thema's als water, riet en grondlichamen verwijzen naar de Nieuwe Hollandse Waterlinie en waarborgen een duurzame ingreep in het landschap. De woningen liggen gegroepeerd op een groen eiland omringd door water, en vormen een ensemble dat is geïnspireerd op forten en vestingen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het is geen letterlijke vertaling van een fort maar een eigentijdse interpretatie. In tegenstelling tot een echt fort dat gericht is op verdediging en daardoor een gesloten karakter heeft, is dit fort ´binnenstebuiten´ gekeerd en juist gericht op de weidsheid van het polderlandschap. Hiermee krijgen deze fortwoningen een bijzonder karakter en een plek in het landschap.
Elke woning is verbonden met c.q. gedeeltelijk ingebed in een of meerdere grondlichamen. Deze grondlichamen zorgen ervoor dat de cluster als het ware een ´omgekeerd fort´ wordt. De woningen hebben een tweezijdig karakter met een besloten en een open zijde. Aan de zijde van het middengebied van het eiland zijn ze ingebed in begroeide grondlichamen, aan de polderzijde opent de gevel zich en richt de woning zich op het landschap. In het beeldkwaliteitsplan wordt ervan uitgegaan dat de woningen uitgevoerd worden met flauw hellende vegetatiedaken. Het is de bedoeling dat de vegetatiedaken een verbinding maken met de grondlichamen.

Verbinding tussen bebouwingscluster Fort Kraaiveld en verdedigingslijn
Tussen het bebouwingscluster en de verdedigingslijn zal een ecologische en recreatieve verbinding worden gerealiseerd langs de bestaande sloot. Hierover is overeenstemming tussen de provincie, de gemeente Woudrichem en de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een memo[3]. De verdedigingslijn die bedacht is aan de zuidzijde van het landgoed richting het bebouwingscluster zal worden doorgetrokken. Het gaat daarbij om een verhoogde kade met wandelpad/onderhoudspad en een rij knotbomen langs de bestaande sloot. Ook zal deze sloot worden voorzien van een natuurvriendelijke oever. Op deze wijze wordt het bebouwingscluster nadrukkelijker betrokken bij de rest van het landgoed en ontstaat een logischer geheel. Het ontwerp van de verbindingsstructuur is opgenomen in de memo, die als bijlage deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.



3.3. Natuurlijke inrichting

Voor de realisatie van het ontwerp zal ten minste 32,96 hectare landbouwgrond worden omgevormd tot nieuwe natuur. Bovenop deze oppervlakte wordt er op het forteiland nog 0,92 ha grondwallen ontwikkeld, en wordt ook de zone op het forteiland met de bestemming Verkeer – Verblijf (0,72 ha) landschappelijk ingericht. Bij de 32,96 ha nieuwe natuur gaat het om de volgende natuurdoeltypen:

- 3,65 hectare loofbos
- 3,18 hectare essen-elzen hakhout
- 0,19 hectare boomweide populier (rond groepsschuilplaatsen)

[3] *Provincie Noord-Brabant: Memo landgoed Kraaiveld, 23 december 2008*

- 5,02 hectare laanbeplanting (Roefse Laan en landgoedlaan)
- 5,86 hectare soortenrijk ondiep water met rietoevers
- 15,06 hectare onbemest bloemrijk grasland

32,96 hectare totaal

Hierna zal een korte toelichting worden gegeven op de inrichting en het beheer van de natuurdoeltypen.

Loofbos
Het opgaande loofbos ligt rondom het nieuwe landhuis. Het beeld dat eeuwenlang kenmerkend was voor dit gebied wordt hersteld. In dit gebied liggen droge kalkrijke zandgronden, zogenoemde vlakvaaggronden. Op deze gronden komt van nature het beuken-eikenbos tot ontwikkeling. Belangrijke boomsoorten van dit bostype zijn zomereik, wintereik, gewone beuk en zoete kers.
Om snel een bosbeeld te ontwikkelen zullen er snel- en langzaam groeiende boomsoorten worden aangeplant. De snelgroeiende soorten zoals de populier zullen op lange termijn uit het bosbeeld verdwijnen ten gunste van de langzaam groeiende inheemse soorten met een lange levensduur. Voor de ontwikkeling van een gevarieerde bosrand worden in de buitenste rand pleksgewijs 7,5-10 meter brede zones beplant met inheemse struiken zoals hazelaar, sleedoorn, liguster, hulst en Spaanse aak.
Het beheer, dat zeer extensief van aard is, zal gericht zijn op de ontwikkeling van een gevarieerd en stabiel bos.

Essen-elzen hakhout
In de natuurzone langs de Roef (hoofdverdedigingslijn) liggen een aantal blokvormige beplantingselementen met een lage beplanting. Hier zal hakhout worden ontwikkeld. In deze zone liggen kalkrijke tot kalkarme zware zavel tot lichte kleigronden. Op deze gronden komt van nature het elzenrijk essen-iepenbos tot ontwikkeling.
In dit gebied wordt gestreefd naar de ontwikkeling van essen-elzenhakhout met de gewone es als belangrijkste boomsoort. De es zal gemengd worden met andere van nature op deze bodemsoort voorkomende bomen en struiken. Het hakhout zal periodiek, éénmaal in de 10-15 jaar, vlaksgewijs en gefaseerd worden afgezet.

Boomweide populier (rond groepsschuilplaatsen)
In totaal zal 0,19 hectare boomweide van populier worden aangeplant. Deze transparante boomweides zijn voorzien achter de groepsschuilplaatsen in de natuurzone langs de Roef. Voor de boomweides wordt een populierenkloon gebruikt die in dit gebied het beste past. De plantafstand bedraagt 7x7 meter of 8x8 meter. Onder de boomweides is een grasvegetatie.
De bomen zullen regelmatig opgesnoeid worden tot een takvrije stam is bereikt van 6-8 meter. Daarna zal het beheer zich beperken tot het regelmatig verwijderen van dood hout uit de kroon. Het gras onder de boomweides wordt beheerd als bloemrijk grasland.

Laanbeplanting (Roefse laan en landgoedlaan)
Het herstel van de oude lanenstructuur van Landgoed Kraaiveld is een belangrijk onderdeel van het ontwerp. De meest in het oog springende laan zal de Roefse Laan worden. Over een lengte van ruim 800 meter zal een robuuste transparante groenstructuur worden aangelegd bestaande uit vier rijen notenbomen. De notenbomen zullen in een ruim plantverband (9 x12 meter) aangeplant worden. Het grasland onder de bomen zal beheerd worden als bloemrijk grasland. Een andere belangrijke laan is die vanaf het nieuwe landhuis naar de Merwededijk. Deze laan zal bestaan uit twee rijen lindebomen (koningslinde).
Evenwijdig aan de Jan Spieringweg zal een dubbele bomenrij worden aangeplant die het aanzicht vanuit het zuiden vorm zal geven. Voor deze bomenrij zal een soort worden gekozen die uit kan groeien tot een majestueuze boom, zoals bijvoorbeeld de plataan of de paardekastanje.

Water en brede rietoevers
In de vormgeving van de hoofdverdedigingslijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie nemen water en brede rietoevers een belangrijke plaats in. In het totale plangebied zal 5,86 hectare water met brede rietoevers worden aangelegd. De bestaande hoofdwaterlopen in deze zone worden sterk verbreed, waardoor zich een waardevolle waterplantenvegetatie kan gaan ontwikkelen. Het water zal een gemiddelde diepte van 1,0-1,5 meter krijgen. De brede watergangen worden allemaal begeleid door

brede rietoevers, variërend in breedte van 5-15 meter. Na het ontgraven zullen de natuurvriendelijke oevers ingeplant worden met rietstekken.

Alleen het doorstroomprofiel zal jaarlijks gemaaid worden. De overige delen zullen een extensief beheer kennen. De rietzone zal eenmaal per 2-3 jaar gefaseerd gemaaid worden zodat er altijd oud riet is voor broedende rietvogels.
Ook langs de verbinding bebouwingscluster – verdedigingslinie zal een natuurvriendelijke oever worden aangelegd.

Bloemrijk grasland
In totaal zal 18,42 hectare bestaan uit bloemrijk grasland, dit is inclusief een oppervlakte van 3,36 hectare onder de Roefse Laan. Het bloemrijk grasland in het gebied tussen de Jan Spieringweg en de Roef zal worden ingezaaid met een bloemenweidemengsel dat bestaat uit ter plaatse thuishorende soorten zoals margriet, gewoon knoopkruid, wilde peen, gewone rolklaver en diverse grassoorten. De weilanden ten noorden van de Jan Spieringweg (GHS-landbouw) zijn op dit moment al vrij soortenrijk. Het beheer zal verder geëxtensiveerd worden. De bloemrijke graslanden worden niet bemest. Het grasland zal gedeeltelijk beheerd worden als bloemrijk hooiland met maximaal twee maaibeurten per jaar en een gedeelte zal extensief beweid worden.

Overige natuurontwikkeling
Kavelgrensbeplantingen
De noord-zuid gerichte verkavelingstructuur van het gebied tussen de Jan Spieringweg en de Roef, zal geaccentueerd worden door de aanplant van knotbomen langs de kavelgrenzen. De bomen zullen in onregelmatig plantverband worden aangeplant. De knotbomen worden periodiek, éénmaal in de 3-10 jaar, geknot.

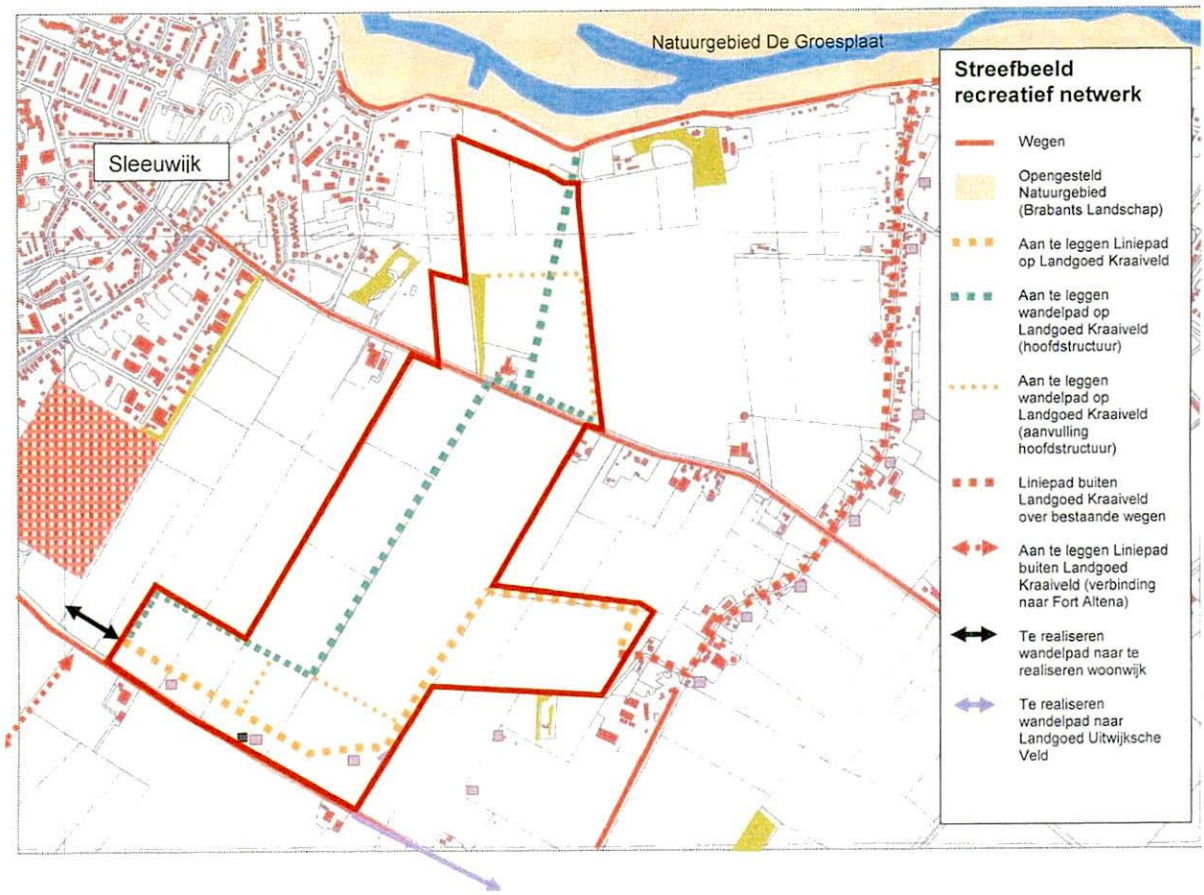
Aarden wallen met bloemrijk grasland en bomen
Het bebouwingscluster Kraaienhof is ingebed in een robuust landschappelijk raamwerk. Rondom ligt een brede natuurzone bestaande uit een brede waterpartij met natuurvriendelijke oevers en bloemrijk grasland. Ook in het bebouwingscluster zelf zal sprake zijn van een robuuste groenstructuur. Deze wordt gevormd door aarden wallen met een breedte van tien en een hoogte van twee meter. Op deze aarden wallen zullen in een onregelmatig plantverband inheemse bomen worden aangeplant.

Voor de realisatie en de instandhouding en het beheer van de natuurdoeltypen zal een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten. Dit geldt ook voor de cluster Oudendijk.

3.4. Recreatie

In de streek wordt fors geïnvesteerd in de ontwikkeling van toerisme en recreatie. Daarbij gaat het zowel om het ontwikkelen, restaureren en toegankelijk maken van delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, als om het ontwikkelen van Woudrichem als recreatieve poort. Wat betreft de Nieuwe Hollandse Waterlinie kan gedacht worden aan de restauratie van de Papsluis, en de toeristisch-recreatieve ontsluiting van het fort Altena en het fort Bakkerskil. Woudrichem heeft een functie als recreatieve poort en is in dit kader met veerboten verbonden met onder andere Gorinchem en fort Loevestein. Daarnaast is recent geïnvesteerd in het toegankelijk maken van de Groesplaat voor wandelaars. Dit bijzondere wandelgebied trekt niet alleen bezoekers van binnen de regio, maar ook van daarbuiten.
Het project Kraaiveld sluit nauw aan bij de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in de streek. Allereerst voorziet het project in het behoud en beter zichtbaar en toegankelijk maken van enkele delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het herstel van het oorspronkelijke landgoed.
Voorts voorziet het plan in de aanleg van recreatieve wandelpaden in aansluiting op de wandelpaden op de Groesplaat. De Groesplaat wordt bereikbaar gemaakt via een bestaande opgang naar de Merwededijk. Via de Merwededijk en de Oudendijkse stoep, en ook 'onderlangs' de Merwededijk kan de Groesplaat bereikt worden. Ook zal zoveel mogelijk aangehaakt worden op de wandelpaden-structuur die in het kader van andere (landgoed)projecten worden gerealiseerd. In de eerste plaats sluit het plan aan op het te ontwikkelen Liniepad, dat langs alle verdedigingswerken en forten loopt. Dit Liniepad gaat voor het grootste deel over bestaande wegen en paden. Het plan is om vanaf de

Roef fort Altena bereikbaar te maken. Ook zijn er plannen om in het Uitwijksche Veld landgoederen te realiseren. Via de Roef kan de griend in het Uitwijksche Veld bereikt worden.
Bovendien is het plangebied te voet bereikbaar vanuit de kernen Woudrichem, Oudendijk en Sleeuwijk. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Werkendam heeft bij brief van 27 september 2007 aandacht gevraagd voor de recreatieve routes die verband houden met het plan. Het college baseert haar standpunt op de behandeling van het plan in de commissie Groengebied. Initiatiefnemer is in deze brief gehouden om - voor zover het het grondgebied van de gemeente Werkendam betreft - een raamwerk voor recreatieve routes te realiseren die aansluiting moeten geven op het nieuwe woongebied Nieuwe Banne in Sleeuwijk. Uit latere gesprekken is gebleken dat deze verbinding ook op andere delen van Sleeuwijk kan aansluiten.
Het wandelpad in de natuurzone langs de Roef zal aangelegd worden op een op te werpen 'liniewal'.
De andere wandelpaden lopen over de lanen, over kaden en over agrarische gronden. Vanaf de Merwededijk kan via de nieuw aan te leggen laan gewandeld worden naar de Jan Spieringweg, die kan worden overgestoken naar de Roefse Laan. Rondom de fortwoningen kan over een kade gewandeld worden. De wandelpaden zullen bestaan uit kort gras. Er zullen ook aanvullende voorzieningen worden gerealiseerd zoals banken.
De openbaarheid en openstelling van het landgoed wordt geregeld in een overeenkomst tussen de gemeente Woudrichem en de initiatiefnemer, dit is de "Akte houdende vestiging kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen".



3.5. Landbouw

Algemeen
Het plan beoogt, door middel van een herstructurering en een herverkaveling, aan twee agrarische bedrijven waar opvolging en overname aan de orde is, toekomst te bieden. Het gaat om één bedrijf met een gangbare bedrijfsvoering en één bedrijf met een ecologische bedrijfsvoering. Bovendien zal op het biologische bedrijf tevens een zorgfunctie worden ontwikkeld. In de volgende alinea wordt hier nader op ingegaan.

Het bedrijf van de familie De Zeeuw - het ecologische bedrijf – zal daarbij worden verplaatst. Dit omdat de huidige locatie de plek is waar het slot Kraye Velt wordt heropgericht. Een andere reden voor de verplaatsing is dat de huidige locatie is gelegen in een gebied met natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. De landgoedontwikkeling sluit hier juist bij aan. Bovendien zal het bedrijf door de verplaatsing gunstiger komen te liggen ten opzichte van de landbouwgronden. Dit is ondermeer belangrijk vanwege de verbrede landbouwactiviteiten. Het nieuwe ecologische bedrijf zal een gemengd biologisch bedrijf worden, bestaande uit 2/3 veehouderij (40 melkkoeien en 20 zoogkoeien voor begrazing van het grasland binnen het landgoed) en 1/3 landbouw. Daarmee is dit een volwaardig agrarisch bedrijf.

De familie Ottevanger zal het bedrijf, dat in maatschap met de familie Van Vugt wordt uitgeoefend, overnemen. Omdat de huidige verkavelingssituatie slecht is zal de familie Ottevanger het bedrijf van de familie De Bruyn aankopen. De bedrijfsactiviteiten op de boerderij van Van Vugt zullen worden beëindigd. De familie Ottevanger zal haar gangbare melkveebedrijf voortzetten.

Nevenfuncties

Zorgboerderij

Het plan voorziet in het aanbieden van zorg inclusief permanent verblijf. Hiervoor wordt 1 zorgwoning voor 10 bewoners gerealiseerd. Er zijn privé vertrekken en gezamenlijke vertrekken waaronder een keuken/woonkamer.

Landbouw en zorg hebben elkaar iets te bieden. Werken op een boerderij is voor de doelgroep een buitengewoon nuttige dagbesteding. De doelgroep heeft als 'hulpboer' met het vele, vaak eenvoudige werk op een boerderij een zinvolle dagbesteding. De doelgroep van de zorgboerderij bestaat uit mensen met een licht verstandelijke handicap, een psychiatrische aandoening en jongeren uit de jeugdzorg.

Over het permanent verblijf van de doelgroep kan het volgende opgemerkt worden. Allereerst is van belang dat het buitengebied een goede woonlocatie is voor de doelgroep. Mensen uit de doelgroep kunnen onrustig worden van wat andere mensen als normale drukte ervaren (langsrijdend verkeer, stemmen, blaffende honden). Het buitengebied is daarentegen rustig. Bovendien is het omgaan met dieren en het werken in de buitenlucht vaak een onderdeel van de therapie.

Voorts leert de praktijk dat de huisvesting van gehandicapten binnen de bebouwde kom vaak burengerucht oplevert. Ook is de verkeers- en parkeersituatie vaak niet berekend op de toegenomen intensiteit. Gedacht kan hierbij worden aan de parkeerbehoefte van begeleiders en het aan- en afrijden van busjes en taxi´s.

Ten tweede is de woonzorgfunctie belangrijk voor een duurzame exploitatie van het agrarisch bedrijf. De woonzorgfunctie genereert een vervangend inkomen voor de afgenomen bedrijfsoppervlakte. In het financieel exploitatieplan zal rekening worden gehouden met de inkomsten die gegenereerd worden door het aanbieden van de woonzorgfunctie.

Ten derde is de zorg een garantie dat het onderhoud van het landgoed een wezenlijk onderdeel vormt van de boerderij; het is niet alleen een kostenpost maar tevens ook een bron van laagdrempelige arbeid. Aldus wordt de zorg ingezet om een bijdrage te leveren aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De ruimte voor permanente huisvesting wordt gerealiseerd binnen het agrarisch bouwvlak. Zowel de huisvesting als de werkruimte zijn een geïntegreerd onderdeel van de bedrijfsbebouwing voor het nieuwe agrarische bedrijf. Het ontwerp voorziet dus niet in afzonderlijke gebouwen voor de nevenfunctie zorg. Op deze manier wordt geen afbreuk gedaan aan de aanwezige landschappelijke waarden.

Verkoop eigen producten

In de huidige situatie worden op de ecologische boerderij onder andere vleespakketten en aardappelen verkocht. Deze activiteiten zullen worden voortgezet en wellicht in enige mate uitgebreid, waarbij ook de ´hulpboeren´ een rol kunnen spelen.

Recreatief nachtverblijf in groepsschuilplaatsen

Er zijn plannen om de groepsschuilplaatsen geschikt te maken voor recreatief nachtverblijf. Dit wordt mogelijk gemaakt door een binnenplanse ontheffing. De toelaatbaarheid dient in het kader van de

ontheffing te worden afgewogen, waarbij er expliciet getoetst dient te worden aan de Flora- en faunawet. Overigens loopt de procedure tot aanwijzing als rijksmonument.

De inhoudsmaat van de agrarische bedrijfswoning
In het beeldkwaliteit- en inrichtingsplan "Landgoed Kraaiveld, terug van weggeweest" is aangegeven dat de agrarische bedrijfswoning 1.000 m^3 mag zijn. Het huis dient volgens het beeldkwaliteitplan representatieve voor, -en zijgevels te hebben, en een robuuste massavorm. De gangbare maat voor een agrarische bedrijfswoning is 750 m^3. Er zijn een aantal redenen waarom een inhoudsmaat van 850 m^3 wenselijk is.

In de eerste plaats is het vanuit het ruimtelijk ontwerp van het landgoed wenselijk om een woning groter dan 750 m^3 te maken. Dat komt omdat met name de bedrijfswoning een belangrijke ruimtelijke functie heeft. Het komt te liggen op de as van de Roefse laan, en vormt het zuidelijke uiteinde hiervan. De Roefse laan vormt het centrale en verbindende element in het landgoed. Aan de ene zijde bevindt zich het centrale landhuis, geflankeerd door het Kraaiveldse bos. Dit deel stelt het oudste, cultuurhistorische deel van het landgoed voor. Aan de andere zijde van de laan bevindt zich de cultuurhistorie van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Daar waar de laan overgaat in de linie bevindt zich de boerderij, met de woning als beeldbepalend element.

De tweede reden is dat het bij een moderne boerderij lastig is om de woning ruimtelijk voldoende te positioneren. Dit heeft te maken met het feit dat de verhouding tussen de aantallen aanwezige dieren en mensen steeds verder uit elkaar gaat lopen. Daardoor ontstaan er relatief grote schuren met een in verhouding klein huis. Ditzelfde speelt ook bij deze boerderij, waar de wens is neergelegd om de massavormen aaneengesloten neer te zetten. De lengte van de gebouwen is 65 meter en de breedte van het vooraanzicht 58 meter exclusief woonhuis. Om voldoende contrast te krijgen tussen de bedrijfsgebouwen en de daarmee verbonden woning, is in de eerste plaats gekozen voor een zeer afwijkende vorm, namelijk een vijfhoekig huis. Daarbij worden in kleur, afwerking, en dakhelling wel weer overeenkomsten met het geheel gezocht. Dit heeft echter alleen effect indien de woning voldoende omvang heeft. Aldus biedt de woning voldoende tegenwicht bieden aan de forse bedrijfsgebouwen.

De derde reden is dat er voor het woonhuis een speciale ecologisch verantwoorde bouwwijze zal worden toegepast, waarbij de wanden worden gemaakt van strobalen. Ook hiervoor is extra ruimte nodig.

De laatste reden is dat het gaat om een bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf met een maatschappelijke functie.

4. Beleidskader

4.1. Algemeen

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden en is de Wet op de Ruimtelijke Ordening ingetrokken. Een van de belangrijkste wijzigingen is dat gedeputeerde staten van de provincie geen goedkeuring meer verleent aan bestemmingsplannen. Daarnaast bindt het rijksbeleid alleen het Rijk en het provinciaal beleid alleen de provincie. Indien gemeente bestemmingsplan vaststellen die het rijks- en provinciaal belang raken wordt aan de gemeente gevraagd daarmee rekening te houden. Om te voorkomen dat per 1 juli 2008 het rijks- en provinciaal ruimtelijke plannen zouden komen te vervallen is in de Invoeringswet Wro bepaald dat de planologische kernbeslissingen van het Rijk en de streekplannen van de provincie na 1 juli 2008 de status van Rijksstructuurvisie respectievelijk provinciale structuurvisie hebben.

4.2. Rijksbeleid

Agenda Landschap
Dit rapport dateert uit december 2008 en is opgesteld door de ministeries van VROM en LNV. Met de Agenda Landschap streeft het Rijk naar een hooggewaardeerd landschap. Gesignaleerd wordt dat burgers zich meer richten op de regio en de woonomgeving. De burger wil zich hiermee identificeren. Knelpunten zijn ondermeer dat de toegankelijkheid van het landelijk gebied en de beschikbaarheid van groen afnemen ten opzichte van het aantal inwoners.
Het Rijk wil dat de landschappen voor de recreanten worden opengesteld, en dat er meer wandelpaden door agrarisch cultuurlandschap komen. Het Rijk wil multifunctionele landbouw stimuleren. Multifunctionele landbouw staat voor agrarische bedrijven die naast hun veehouderij-, akker-, of tuinbouwbedrijf één of meer andere activiteiten uitoefenen, zoals zorgboerderij, recreatie, educatie, agrarisch natuur- en landschapsbeheer en de productie en verkoop van streekproducten. Contact met en communicatie naar de burger wordt hierbij van groot belang gevonden, zodat de burger het landschap kan beleven én hierin ook actief gaat participeren.
Het Rijk wil ook aandacht voor de relatie tussen cultuurhistorie en landschap. Het succes van de Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt nadrukkelijk als voorbeeld genoemd, waarbij door samenwerking tussen overheden en particulieren een cultuurhistorisch landschap bewaard, gebruikt én ontwikkeld is.

Nota Ruimte
Op 17 januari 2006 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". Deze nota bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. Voor water en groene ruimte geeft het rijk in de nota aan dat grote betekenis wordt toegekend aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en natuurwaarden. De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap.
In het kader van deze algemene beleidsdoelstellingen voor het landelijk gebied, geeft de nota specifiek voor landgoederen het volgende aan. Los van de sloop van vervanging of hergebruik van bestaande verspreide bebouwing kan voor verbetering van het buitengebied soms ook nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden ('rood-voor-groen', landgoederen, buitenplaatsen) of voor creatie van ruimte voor waterberging ('rood-voor-blauw').
De Nieuwe Hollandse Waterlinie is in de Nota Ruimte aangewezen als één van de 20 nationale landschappen en maakt deel uit van de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland. Een van de belangrijkste doelstellingen van deze visie is het meer herkenbaar maken van de hoofdweerstandsstrook.

Nota Belvédère
Deze nota is opgesteld door vier ministeries (OCW, VROM, LNV en VW) en dateert uit 1999. De doelstelling van de nota is de cultuurhistorische waarde meer prioriteit ten geven bij de ruimtelijke

inrichting. De overheid wil dat cultuurhistorie een inspiratiebron is voor ruimtelijke ontwerpen en (landschaps)architectuur. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is één van de voorbeeldprojecten uit deze nota. In dit kader is het Linieperspectief Panorama Krayenhof ontwikkeld als integrale gebiedsvisie.

Linieperspectief Panorama Krayenhof en Gebiedsvisie-Zuid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie
De toekomstvisie voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie is uitgewerkt in Linieperspectief Panorama Krayenhof. In het ontwikkelingsprogramma wordt voor het plangebied een groene en rode verdichting voorgesteld en een accentuering van de hoofdweerstandsstrook. Het plangebied maakt ook deel uit van het Nationaal Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie in de Nota Ruimte.
De provincies Gelderland, Noord-Brabant en Zuid-Holland hebben gezamenlijk het initiatief genomen tot het opstellen van een gebiedsvisie voor het zuidelijk deel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De opdracht van de Gebiedsvisie-Zuid luidt samengevat: "Een cultuurhistorisch en landschappelijk erfgoed tot een ruimtelijke en herkenbare structuur te maken en dit duurzaam instandhouden, herstellen en ontwikkelen".

De linie in het Land van Heusden en Altena is in het zuidelijk plangebied het meest onzichtbaar. Gestreefd wordt naar het aanzetten van de verdedigingslijn (hoofdweerstandstrook) van de Waterlinie waardoor een nieuwe ruimtelijke drager in het gebied ontstaat. In de visie wordt aangegeven dat in het gebied ten westen van de hoofdweerstandsstrook landgoederen danwel buitenplaatsen ingezet kunnen worden als middel ten behoeve van de gewenste landschappelijke en ecologische structuur.
Langs de Roef, de zuidelijke grens van het plangebied, wordt de aanleg van een boszone voorgesteld om de verdedigingslijn te accentueren. Ook in het Overkoepelend Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie (2006) is aangegeven dat landgoederen ingezet kunnen worden om een betere verbinding te maken naar de noordelijke en zuidelijke delen van de Waterlinie en om het liniebeeld te versterken.

4.3. Provinciaal beleid

Startnotitie Structuurvisie RO Noord-Brabant
Op 12 december 2008 hebben Provinciale Staten besloten tot vaststelling van de Startnotitie 'Structuurvisie RO Noord-Brabant'. De Startnotitie Structuurvisie is bedoeld als document ter voorbereiding van de herziening van de Interim Stuctuurvisie Noord-Brabant. Met de Startnotitie Structuurvisie RO kondigen Provinciale Staten aan dat ze hun provinciaal ruimtelijk beleid willen wijzigen. Op dit moment is er een Interimstructuurvisie van kracht. In de navolgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan. De Interimstructuurvisie voldoet aan de eisen van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening, maar is gebaseerd op 'oud' ruimtelijk beleid uit met name het Streekplan 2002 en de Gebiedsplannen. De nieuw op te stellen structuurvisie zal op onderdelen nieuw ruimtelijk beleid bevatten. Aangegeven is dat in de nieuwe Structuurvisie in ieder geval aandacht zijn voor de ontwikkeling van biodiversiteit en natuurkwaliteit, behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden en het streekeigen karakter. Gesteld kan worden dat dit bestemmingsplan een actieve bijdrage levert aan de uitgangspunten deze startnotitie.

Startnotitie Verordening Ruimte Noord-Brabant
De startnotitie Verordening Ruimte Noord-Brabant is vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 12 december 2008. Het bestemmingsplan past binnen de hierin weergegeven instructieregels.

Interim Structuurvisie Noord-Brabant
In de Interim Structuurvisie zijn de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant benoemd en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. De Interim Structuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002. De Interim Structuurvisie is vastgesteld door Provinciale Staten op 27 juni 2008.

De Interim Structuurvisie geeft voor het plangebied het volgende aan. Het noordelijke gedeelte van het plangebied tussen de Jan Spieringweg en de Merwededijk behoort tot de GHS-landbouw

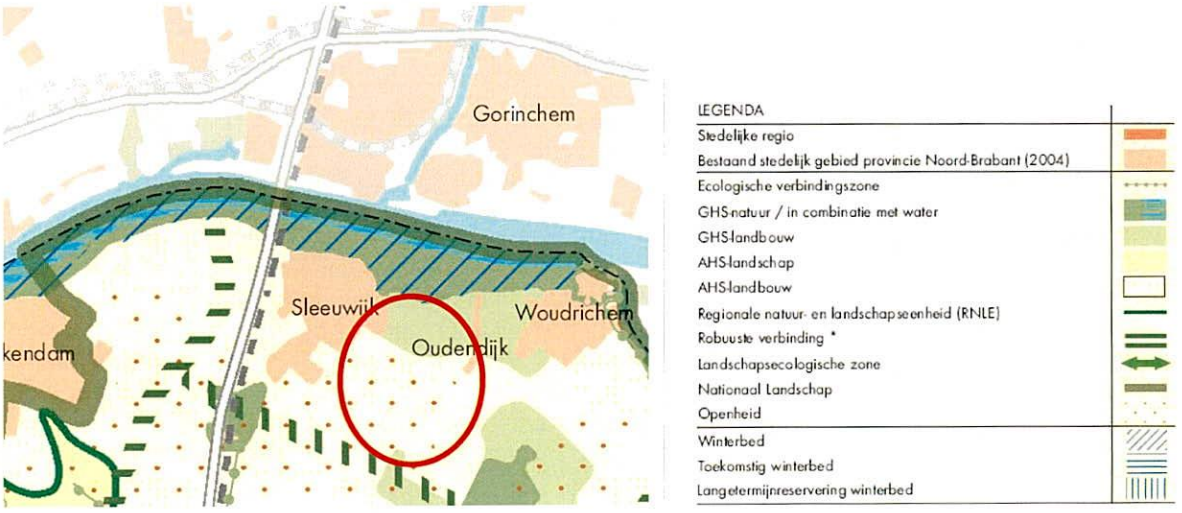
'kwetsbare soorten' en het overige gedeelte van het plangebied behoort tot de AHS-landbouw, openheid. Ook is het plangebied gelegen binnen de aanduiding Nationaal Landschap.
Als hoofddoel van het provinciale beleid wordt zorgvuldiger ruimtegebruik genoemd. Daartoe worden vijf leidende principes aangegeven, waarvan er twee voor het plangebied relevant zijn:

Meer aandacht voor de onderste lagen
Dat betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen worden afgestemd op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, en aansluiten op de kwaliteiten van onze infrastructuur.

Zonering van het buitengebied
Om de drie hoofdfuncties - landbouw, natuur en recreatie - en andere aan het buitengebied gebonden functies ieder voor zich en in onderling verband maximaal tot hun recht te laten komen, is het nodig om ze ruimtelijk bij elkaar te brengen waar dat nuttig is en van elkaar te scheiden waar ze elkaar dwars dreigen te zitten. Om dit tot stand te brengen is het buitengebied gezoneerd. De Groene Hoofdstructuur en de Agrarische Hoofdstructuur worden beschouwd als de twee hoofdzones in het buitengebied.

Nationaal landschap
Het Nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt voor wat betreft het zuidelijk deel in Noord-Brabant. Uit de Nota Ruimte vloeit voort dat de provincies de begrenzing van het nationaal landschap vaststellen en de kernkwaliteiten en het planologisch beleid verder uitwerken. Voor het Nationaal Landschap de Nieuwe Hollandse Waterlinie hebben GS op 12 september 2006 een uitvoerings-programma vastgesteld. In het programma zijn de doelen en streefbeelden geformuleerd op basis van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische- en natuurwaarden.

Uitsnede Plankaart Interim Structuurvisie



Paraplunota ruimtelijke ordening
In de Paraplunota staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (nWro). De paraplunota heeft de status van beleidsregel. Ingevolge de Paraplunota zijn de volgende zaken van belang.

Nee, tenzijregime
Het nee, tenzijregime wordt gehanteerd voor ruimtelijke ingrepen in de GHS en de AHS-landschap. De afweging die aan de orde is, is of de ingreep een significant negatief effect heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van de GHS.
In de eco-effectscan die voor het plangebied is uitgevoerd is hierover het volgende opgemerkt. "Het noordelijk deel van het plangebied ligt in de provinciale Groene Hoofdstructuur met "leefgebied voor kwetsbare soorten". Het gebied ligt tegen een natuurgebied van Brabants Landschap aan, namelijk de

uiterwaarden van de Merwede, ofwel de Groesplaat. Het nieuwe landgoed zal aansluiten bij de Groesplaat. Met name de inrichting van de plas-dras zone in het noorden van deelgebied Slot sluit aan bij de inrichting van de uiterwaarden. Door de aanleg van de plas-draszone zal een geschikter leefgebied voor amfibieën ontstaan. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het Streekplan Noord-Brabant, dat hier immers een leefgebied voor de kwetsbare soort amfibie aan heeft toegekend.
Er worden nieuwe landschapselementen toegevoegd, terwijl de openheid van het landschap behouden blijft. Door het project zal de kwaliteit van het landschap en de aanwezige natuurwaarden verbeteren. Dit zal leiden tot een hogere diversiteit aan planten en dieren. Tot slot voorziet het plan in de uitvoering van het natuurbeleid, zoals dat voor het gebied is geformuleerd.

Nieuwvestiging van bouwvlakken
In de AHS-landbouw is nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf toegestaan voor overige agrarische bedrijven (voor zover het geen glastuinbouwbedrijven betreft) indien met de verplaatsing een algemeen belang is gediend en mits door middel van onderzoek is aangetoond dat binnen een straal van 10 km van de bestaande locatie geen reële mogelijkheid bestaat om het bedrijf te hervestigen op een bestaande of een voormalige agrarische bedrijfslocatie, of op een niet-agrarische locatie.
In de AHS-landbouw mogen agrarische bouwblokken worden uitgebreid, tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard zich daartegen verzetten.

Grondgebruik buiten het bouwvlak
In de GHS-landbouw stelt de provincie beperkingen aan het grondgebruik door agrarische bedrijven als die nodig zijn voor de instandhouding van (potentiële) leefomstandigheden van de natuur. De provincie geeft aan hierbij met name te denken aan de beperking van egaliseringswerkzaamheden, diepploegen, het scheuren van grasland, wijziging van de verkaveling en het planten of verwijderen van houtopstanden en hagen.
In de AHS-landbouw worden aan het grondgebruik door agrarische bedrijven buiten het bouwvlak in beginsel alleen beperkingen gesteld ter bescherming van landschappelijke waarden. Hierbij moet met name gedacht worden aan de beperking van het beplanten van gronden met houtgewas in open gebieden. Ook de overwegingen ten aanzien van natuurlijke-, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard kunnen in sommige situaties aanleiding zijn om het grondgebruik te beperken.

Beleid voor nieuwe landgoederen
Paraplunota Ruimtelijke Ordening
In de Paraplunota Ruimtelijke Ordening is in paragraaf 6.2.4. het provinciale beleid inzake nieuwe landgoederen opgenomen. De tekst luidt:

> *"In afwijking van het woningbouwprogramma en in afwijking van paragraaf 4.12 kunnen nieuwe landgoederen worden aangelegd in het buitengebied. Dit moet wel gepaard gaan met een duidelijke verbetering van de landschappelijke, natuurlijke of recreatieve kwaliteiten van het gebied. Een nieuw landgoed moet een omvang van ten minste tien hectaren hebben. In een landelijke regio moet het bovendien ten minste 7,5 hectaren nieuw bos- of natuurgebied omvatten. In stedelijke regio's kan vijf hectaren als minimale oppervlakte voor het nieuwe bos- of natuurgebied worden gehanteerd. De aanleg van een nieuw landgoed in de GHS-natuur is niet toegestaan".*

Notitie Nieuwe landgoederen in Brabant
Op 2 november 2004 is deze notitie definitief vastgesteld. In deze notitie zijn de kaders voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen nader gespecificeerd. Aangegeven is dat bij een nieuw landgoed sprake dient te zijn van:
- Meerwaarde voor natuur/ecologie. Nieuwe natuur dient daarbij aan te sluiten op de karakteristieken en kwaliteiten ter plekke.
- Meerwaarde voor recreatie. De openbaarheid van wegen en paden moet verzekerd zijn en recreanten hebben de mogelijkheid om het landgoed te ´betreden´. Het nieuwe landgoed kan voor een groot aantal mensen als ´uitloopgebied´ fungeren.
- Meerwaarde voor cultuurhistorie en landschap. Inrichting en ontwerp van zowel het ´rode´ als het ´groene´ onderdeel van het landgoed is afgestemd op het omringende landschap, de cultuurhistorie, de bodemgesteldheid en de waterhuishouding van het gebied (lagenbenadering).
- Het landgoed dient een esthetische meerwaarde te hebben.

- Op het landgoed is sprake van nieuwe bebouwing in de vorm van woningen.

Gezien de recreatieve uitloopfunctie van een nieuw landgoed grenst het bij voorbaat aan of is ze gelegen in de directe nabijheid van bebouwde kernen. Ook heeft het de voorkeur als het nieuwe landgoed grenst aan reeds bestaande natuur. Idealiter is het landgoed gelegen in een overgangszone tussen het stedelijk gebied en de nabijgelegen (waardevolle) natuur. Met name in de GHS-landbouw en langs ecologische verbindingszones kunnen landgoederen een middel zijn om de doelstellingen te realiseren. De provincie geeft in deze notitie aan dat zij in vier stappen zal toetsen of het landgoed haalbaar is. Het gaat om de locatietoets, de inrichtingstoets, de beeldkwaliteitstoets en de duurzaamheidstoets. Door de PPC is op 14 maart 2007 onder voorwaarden met de locatietoets en de inrichtingstoets ingestemd. Naar aanleiding hiervan is het ontwerp aangepast.

Beleid voor zorgboerderijen
Een zorgboerderij dient getoetst te worden aan de uitgangspunten zoals deze geformuleerd zijn in de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. Ingevolge deze beleidsnota is een zorgboerderij aan te merken als verbrede landbouw. In de nota Buitengebied in Ontwikkeling worden aan verbrede landbouw ondermeer de volgende voorwaarden verbonden.

- Activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het gebied maar zijn erop gericht de ruimtelijke kwaliteit te versterken.
- Door het mogelijk maken van verbrede landbouw kan de plattelandseconomie worden versterkt en het behoud van het buitengebied worden gewaarborgd.
- Voor de inpasbaarheid van een activiteit dienen de effecten op de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, alsmede de mobiliteitsafwikkeling, inzichtelijk gemaakt te worden.
- Er moet een maximale maatvoering worden opgesteld.
- Er dient aansluiting te worden gezocht bij zonering en accenten uit gebiedsplannen. Functies die ingevolge streekplan en of deze beleidslijn specifiek in bepaalde gebieden zijn uitgesloten, niet worden opgestart als verbrede landbouwactiviteit.
- Aandacht wordt gevraagd voor zuinig ruimtegebruik en het tegengaan van onnodige verstening. In beleidsregel is aangegeven dat voorkomen moet worden dat het agrarische bouwblok ten gevolge van het opstarten van dergelijke activiteiten uitbreiding behoeft.

Geconstateerd kan worden dat het aanbieden van zorg inclusief de mogelijkheid van verblijf niet in strijd is met het gebiedsplan Wijde Biesbosch. Er is in de voorschriften een maximale oppervlaktemaat opgenomen voor de huisvesting van zorgbehoevenden. Tot slot is van belang dat het permanente verblijf van zorgbehoevenden niet leidt tot een aantasting van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, maar dat deze nevenfunctie juist voorziet in een versterking hiervan omdat het ecologisch beheer hierdoor mogelijk wordt.

4.4. Regionaal beleid

Gebiedsplan Wijde Biesbosch
Algemeen
Het gebiedsplan is vastgesteld door Provinciale Staten op 22 april 2005. Op de Ambitiekaart van het Gebiedsplan Wijde Biesbosch is het gebied tussen de Jan Spieringweg en de Merwededijk aangeduid als grondgebonden landbouw met te versterken (behouden) natuurwaarden en kansrijke zone voor extensieve recreatie. Het gedeelte tussen de Jan Spieringweg en de Roef heeft de aanduiding grondgebonden landbouw. Het gehele plangebied is gelegen binnen een zone waar cultuurhistorische waarden versterkt en ontwikkeld moeten worden.

Beleid voor verplaatsing van agrarische bedrijven
Het gebiedsplan geeft hierover het volgende aan. Voor een duurzame ontwikkeling van de landbouw is het in een aantal gevallen het beste dat een bedrijf verder gaat op een andere locatie. In de lijn van het streekplan zal daarvoor in eerste instantie gekeken moeten worden naar een duurzame locatie op een vrijkomend agrarisch bedrijf of een ander bestaand niet-agrarisch bedrijf. De verplaatsing moet niet in strijd zijn met de ambitiekaart. Uiteraard moet het bedrijf ook passen binnen de randvoorwaarden van de omgevingskwaliteit. Daarnaast zal per individueel geval bekeken worden of deze verplaatsing gepaard kan gaan met een kwaliteitsverbetering op de oude locatie of elders in het

gebied. Wanneer hergebruik om aantoonbare redenen niet mogelijk is, is de provincie bereid om via maatwerk naar andere oplossingen te zoeken.

Verbreding in de zorg
Het gebiedsplan geeft aan dat binnen een zorgboerderij de productie van gewassen en/of het houden van dieren gecombineerd wordt met geestelijke en/of lichamelijke gezondheidszorg. De patiënten helpen mee op de boerderij. Ingevolge het gebiedsplan kunnen zorgboerderijen in principe overal (sterk afhankelijk van de markt), mits de landbouwkundige, landschappelijke en/of natuurlijke kwaliteiten van het gebied niet worden aangetast. Er wordt niet expliciet aangegeven of het om zorg-boederijen gaat met of zonder permanente opvang. Gelet hierop moet dit bestemmingsplan in overeenstemming worden geacht met dit onderdeel van het gebiedsplan.

StructuurvisiePlus Land van Heusden en Altena
In de StructuurvisiePlus is een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld voor het gehele land van Heusden en Altena uitgewerkt. De ruimtelijke kwaliteiten van het gebied moeten veiliggesteld worden en nieuwe ontwikkelingen moeten hieraan getoetst worden. Het plangebied is aangeduid als een groene geledingszone tussen Sleeuwijk en Oudendijk. Met behoud van de agrarische hoofdfunctie worden er in het gebied drie doelen nagestreefd:
- Kwaliteit van natuur en landschap;
- Creëren van mogelijkheden voor tijdelijke regionale waterberging;
- Een toeristisch recreatieve impuls.

Voor de versterking van het landschappelijke mozaïek wordt beperkte landgoedontwikkeling als optie genoemd.
Geconstateerd kan worden dat het plan aansluit bij de regionale beleidsdoelstellingen.

Toeristisch beleid
Algemeen
Voor de realisering van het Nationaal Landschap De Nieuwe Hollandse Waterlinie zetten de gemeenten Woudrichem en Werkendam actief in op het behoud en herstel van de cultuurhistorische kenmerken van het Linieperspectief en de recreatieve benutting ervan. Voorbeelden hiervan zijn het herstel van het fort Altena, het herstel van de kruitkelders, de aanleg van diverse wandel- en fietsroutes langs de hoofdweerstandslijn bij en naar de forten, en de nu gaande gedachtevorming over de benutting van de schootsvelden.

Toerisme en recreatie in ontwikkeling
De nota ´Toerisme en recreatie in ontwikkeling´ is door de gemeente Woudrichem en de gemeente Aalburg ontwikkeld. De nota is te beschouwen als een belangrijke input voor een ruimtelijke en economische totaalvisie van beide gemeenten. In de nota zijn drie sterke kanten benoemd om toerisme te ontwikkelen, te weten erfgoed/cultuurhistorie, natuur en cultuur. Met erfgoed/cultuurhistorie wordt gedoeld op de Woudrichemse vesting met haar historische haven, de Nieuwe Hollandse Waterlinie met haar forten, de vele molens en kerken, boerderijen en authentieke historische kernen en buurtschappen. Met natuur wordt bij uitstek het weidse en groene karakter van de streek bedoeld. Op basis van sterke en zwakke punten zijn ondermeer als doelen geformuleerd: het versterken van de vesting als recreatieve poort, realisatie van kleinschalige verblijfsmogelijkheden, realisatie van water-landrecreatie en uitbreiding van routenetwerken.

Landschapsbeleid
Voor het gehele land van Altena is er een Landschapsbeleidsplan. Het Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena is vastgesteld door de raad van de gemeente Woudrichem op 29 september 2008. Op de Visiekaart, die deel uitmaakt van het Landschapsbeleidsplan, zijn aan het plangebied de volgende functies toegekend:
- Versterking leefgebied amfibieën; behoud en versterking blauw-groene dooradering en streven naar verdere verdichting (ten noorden van de Jan Spieringweg);
- Landschappelijke en/of ecologische te versterken lijnvormige structuren (ten zuiden van de Jan Spieringweg).

Het plan draagt uitstekend bij aan de uitvoering van het landschapsbeleid voor de streek.

4.5. Gemeentelijk beleid

Vigerende bestemmingsplannen
Gemeente Werkendam
Het bestemmingsplan buitengebied is vastgesteld door de raad op 19 juni 2007. Ingevolge plankaart 1 (bestemmingen) zijn de gronden bestemd voor agrarisch gebied. Deze gronden zijn – voor zover relevant – bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering en extensief recreatief medegebruik (wandelen en fietsen). Onder 'duurzame agrarische bedrijfsvoering' wordt verstaan: het in stand houden en ontwikkelen van de agrarische productiefunctie.
Toegestaan zijn: akkerbouw-, fruitteelt-, vollegrondstuinbouw- en boomteeltbedrijven waarvan de bomen rechtsreeks in de grond zijn geplant, alsmede het houden van melkvee. Het bestemmingsplan bevat mogelijkheden voor een aantal typen teeltondersteunende voorzieningen. Binnen het bouwvlak zijn er permanente kassen toegestaan tot 2.000 m^2, na afweging zelfs tot 5.000 m^2. Op plankaart 2A (Cultuurhistorische, landschappelijke en abiotische waarden) zijn de kazematten aangegeven. Ingevolge de voorschriften is het beleid gericht op de instandhouding hiervan. Op de ontwikkelingenkaart plankaart 3 is het gebied aangegeven als AHS-landbouw.
Een klein gedeelte van het landgoed valt binnen de begrenzing van bestemmingsplan kern Sleeuwijk. Het gaat om de gronden ten noorden van het Zandpad, waarop de twee woningen voor de voormalige bedrijfshoofden zullen worden gerealiseerd.

Gemeente Woudrichem
Het bestemmingsplan "Buitengebied 1997" is vastgesteld op 3 december 1997 en goedgekeurd op 7 juni 1998. Ingevolge dit bestemmingsplan zijn de gronden waarop het landgoed zal worden gerealiseerd voorzien van de bestemming Agrarisch gebied met landschapswaarden AL(o). Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, en voor de instandhouding van de landschappelijke waarden. Opvallend is dat het plan de mogelijkheid bevat om onder een aantal nader genoemde voorwaarden vrijstelling te verlenen voor onder andere de bouw van tunnels hoger dan 1,50 m.
Ter plaatse van de agrarische bedrijven zijn agrarische bouwvlakken toegekend. Deze bouwvlakken kunnen – na planwijziging – worden vergroot. Ook bevatten de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid voor een collectieve mestopslag.

Landschapsbeleidsplannen gemeenten Woudrichem en Werkendam
Landschapsbeleidsplan gemeente Werkendam
Op 25 mei 1993 heeft de gemeenteraad van Werkendam een landschapsbeleidsplan vastgesteld. Het doel van het Landschapsbeleidsplan is het instandhouden en waar mogelijk versterken van landschappelijke en ecologische waarden.
Het plangebied behoort tot het deelgebied Stroomruggen. Op de stroomrug wordt een ruimtelijk verdicht karakter nagestreefd om het contrast tussen oeverwal en kom te accentueren. In aanvulling op bestaande bebouwde kernen en lintbebouwingen dienen landbouwgebieden een meer besloten karakter te krijgen door de aanleg van nieuwe lijnbeplantingen langs wegen en waterlopen. Tevens wordt voorgesteld om een aantal noord-zuid verbindingen tussen komgebied en rivier te ontwikkelen.

Landschapsbeleidsplan gemeenten Woudrichem en Aalburg
Voor het plangebied zijn geen specifieke wensen voor de versterking van natuur of landschap geformuleerd. In zijn algemeenheid wordt op de stroomruggen een kleinschalige opbouw nagestreefd en in de komgebieden ligt het accent op het behoud van de openheid en de versterking van de bestaande natuurgebieden.

Landgoederen in de gemeente Werkendam
In hun brief van 29 augustus 2006 heeft het college van de gemeente Werkendam de raad geïnformeerd over hun standpunt ten aanzien van de ontwikkeling van landgoederen in de gemeente Werkendam. Het college geeft aan het provinciaal beleid, zoals verwoord in de notitie `Rood voor groen, nieuwe landgoederen in Brabant' als vertrekpunt te willen nemen voor de ontwikkeling van landgoederen. Geconstateerd wordt dat deze notitie voldoende duidelijkheid biedt om aanvragen voor landgoederen te kunnen beoordelen.

Gemeentelijke ruimtelijke visie op nieuwe landgoederen (Woudrichem)
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woudrichem heeft op 18 september 2006 ingestemd met de 'gemeentelijke ruimtelijke visie op nieuwe landgoederen'. In deze nota geeft

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woudrichem zijn visie op de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied tussen de vesting Woudrichem en de kernen Oudendijk, Uitwijk, Almkerk en Sleeuwijk. Geconstateerd wordt dat dit gebied rijk is aan cultuurhistorie, natuur en landschapstructuur. Deze zijn echter afgezwakt door de ruilverkaveling in de jaren ´60 en de ontwikkelingen in de landbouwsector (schaalvergroting, opheffing van bedrijven, dalende werkgelegenheid). Het gebied vraagt om een vernieuwd sociaal-economisch draagvlak dat ervoor kan zorgen dat het voor zijn bewoners vitaal en draagkrachtig blijft. Door gebruik te maken van het rood-voor-groen instrumentarium ziet het college kansen voor een meervoudige kwaliteitsverbetering van het gebied. De arealen natuur kunnen in aanzienlijke mate kwalitatief en kwantitatief worden vergroot, de landschapstructuur en de cultuurhistorische elementen, die kenmerkend zijn voor het gebied kunnen worden behouden, hersteld en versterkt en de aantrekkelijkheid van het gebied kan een krachtige impuls krijgen.
De visie heeft met name betrekking op twee nieuwe landgoederen rond het Uitwijkse veld en het Clootwijcker Bos, maar landgoed Kraaiveld wordt ook genoemd als middel om de doelstellingen te realiseren, met name waar het de realisatie van nieuwe natuur betreft en het zichtbaar maken van de hoofdweerstandsstrook, die doorzet in de vesting Woudrichem en de vestingdriehoek.

Visie van de gemeenten Werkendam en Woudrichem op het initiatief van het landgoed Kraaiveld
Dit is het vervolg op de gemeentelijke ruimtelijke visie (van de gemeente Woudrichem) op nieuwe landgoederen. Het college van Woudrichem heeft op 13 november 2006 ingestemd met deze visie, het college van Werkendam heeft op 14 nov 2006 ingestemd met deze visie, met inachtneming van de in de nota van wijzigingen gemaakte inhoudelijke opmerkingen. De nota van wijzigingen is ter instemming voorgelegd aan de colleges van burgemeester en wethouders van Woudrichem en Werkendam.
Geconstateerd wordt dat het plan voldoet aan de eisen die gemeentelijk en provinciaal beleid aan de ontwikkeling van nieuwe landgoederen stellen (Locatietoets, inrichtingstoets, beeldkwaliteitstoets, duurzaamheidtoets).

Welzijnsbeleid van de gemeenten Woudrichem en Werkendam
Uitgangspunt van het welzijnsbeleid van beide gemeenten is participatie van de zorgbehoevenden in de eigen regio en het liefst in de eigen gemeente. Bovendien is door de Tweede Kamer in december 2007 het wetsvoorstel tot modernisering van de Wet sociale werkvoorziening (WSV) aangenomen. Ingevolge deze wet worden de gemeenten nadrukkelijker betrokken bij (en aangesproken op) de uitvoering over de uitvoering van de WSV.

Er is een groot tekort aan plaatsen waar zorgbehoevenden kunnen werken. Geconstateerd kan worden dat dit project, waarbij de zorgbehoevenden participeren in landbouw en beheer van het landgoed, bij uitstek past binnen het huidige en toekomstige welzijnsbeleid van beide gemeenten.

4.6. Conclusie ten aanzien van beleid

Algemeen
Het rijks-, provinciaal en regionaal beleid steekt in op behoud en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, de ontwikkeling van extensieve recreatie en op behoud en herstel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het versterken van de natuur-, landschaps en cultuurhistorische waarden en het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied door nieuwbouw in de vorm van landgoederen is één van de expliciete beleidsdoelstellingen. De ontwikkeling van het landgoed Kraaiveld op deze locatie voldoet aan de uitgangspunten zoals deze geformuleerd zijn in het rijksbeleid. Het Rijk heeft immers expliciet geformuleerd dat rood-voor-groen een goede methode is om de kwaliteit van natuur en landschap te versterken, en streeft naar behoud en ontwikkeling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze lijnen zijn doorvertaald in het provinciaal beleid. Dit biedt de mogelijkheid voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, zoals dat verwoord is in de notitie nieuwe Landgoederen in Brabant. De locatie van het landgoed voldoet aan de hierin gestelde voorwaarden. In het onderstaande wordt hier nader op ingegaan.

Locatietoets

- De PPC merkt op dat het plan gunstig is gelegen voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Het landgoed is deels gelegen in de AHS-landbouw en deels in de GHS-landbouw/kwetsbare soorten (amfibieën). Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een groot bestaand natuurgebied (GHS-natuur) waardoor robuustere groenstructuren kunnen worden ontwikkeld.
- Vooral gebieden waarvoor meervoudige doelstellingen gelden zijn bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van landgoederen. Voor Kraaiveld geldt op de eerste plaats het beschermen, herstellen en zichtbaar maken van de hoofdweerstandsstrook van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (Panorama Krayenhoff). Daarnaast geeft het plan invulling aan de ambities van het Gebiedsplan om de natuurwaarden in het gebied tussen de Woudrichemsedijk en de Jan Spieringweg te versterken, en om de kansen voor extensieve recreatie te benutten. Al met al kan gesteld worden dat het landgoed voldoet aan de voorwaarde om meerwaarde te geven aan het gebied door realisering van meervoudige doelstellingen.
- De voorgestelde locatie biedt volop mogelijkheden voor het maken van fysieke verbindingen voor extensieve recreatie naar de kernen Sleeuwijk, Oudendijk, Woudrichem. Bovendien sluit het ook aan bij de nieuwe landgoederen Uitwijksche veld en Clootwijker Bos.

Inrichtingstoets

Aantal wooneenheden

Het landgoed heeft een omvang van 74 ha en zal 32,96 ha aan nieuwe natuur genereren. Het plan voorziet in 13 nieuwe woningen die zijn gesitueerd in twee clusters. In de nota "Rood voor Groen" is verwoord dat *in beginsel* een maximum van acht wooneenheden per landgoed wordt aangehouden. Initiatieven die qua oppervlakte landgoed en oppervlakte nieuw bos/natuur meer dan acht woningen opleveren, verdienen een aparte afweging. Omdat het om de ontwikkeling van een qua oppervlakte omvangrijk landgoed gaat dat bovendien een grote meerwaarde genereert aan nieuwe natuur, cultuurhistorie en recreatie valt de afweging positief uit. Hierover kan het volgende worden opgemerkt.

	Grote meerwaarde voor natuur en landschap
1	**Algemeen**
1.1	Twee afzonderlijke plannen zouden ook 13 woningen opleveren maar dan verdeeld over vier locaties, tegenover twee locaties nu. Dit betekent dat het uit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit de voorkeur verdient om één aaneengesloten landgoed te ontwikkelen.
1.2	Alle afzonderlijke deelgebieden (fort, Roefse Laan, Kraaiveld) komen het best tot hun recht als zij robuust worden uitgevoerd.
1.3	De revenuen die het plan met zich mee brengt, zullen weer worden geïnvesteerd in de ontwikkeling van de landbouw ter plaatse, en verlaten het gebied dus niet. Dit kan worden gezien als een extra garantie dat het landgoed ook in de toekomst duurzaam zal worden onderhouden.
1.4	Plan biedt ruime mogelijkheden voor waterberging op een plek waar dit ook wenselijk is.
1.5.	Het aantal agrarische bedrijven gaat terug van drie naar twee.
1.6.	Het plan is zonder het huidige aantal woningen financieel niet uitvoerbaar.
2.	**Gebied ten noorden van de Jan Spieringweg**
2.1.	In het voorgaande kopje is erop gewezen dat dit gebied ligt in de GHS-landbouw/kwetsbare soorten (amfibieën). Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een groot bestaand natuurgebied (GHS-natuur). Daardoor kunnen robuustere groenstructuren worden ontwikkeld.
2.2.	Het totale gebied dat ingericht zal worden voor natuur bedraagt 32,96 ha. Indien niet meer dan acht woningen ontwikkeld zouden worden, is het – ervan uitgaande dat er ca 2,50 ha nieuwe natuur per te bouwen woning wordt gerealiseerd - reëel te veronderstellen dat niet meer dan 20 ha nieuwe natuur ontwikkeld zou worden.
2.3.	Uit de Eco – effectscan[4] is gebleken dat door de aanleg van de plas – draszone een geschikter leefgebied voor amfibieën zal ontstaan.
2.4.	Huidige bestemming is agrarisch gebied met landschapswaarden. Hierbinnen zijn tal van ontwikkelingen mogelijk.
2.5.	Dit gebied sluit direct aan bij de particulier beheerde terreinen van dhr. Sandberg en de heer Noorduyn.
2.6.	De laanbeplanting langs de Jan Spieringweg wordt doorgetrokken langs de westelijke twee extra woningen.
3.	**Forteiland**

[4] *Zie par. 5.2.*

3.1.	Grondwallen hebben een oppervlakte van 0,92 ha, maar zijn niet meegerekend in totale oppervlakte natuur.
3.2.	In landschappelijk opzicht sluiten grondwallen aan bij de reeds bestaande forten.
3.3.	De zone met de bestemming Verkeer – Verblijf (0,72 ha) wordt landschappelijk ingericht.
4.	**Nieuwe boerderij**
4.1.	Hakhout sluit aan bij griendstructuur in dit deel van het land van Altena
	Meerwaarde cultuurhistorie
5.	In het plangebied liggen de restanten van cultuurhistorische waarden, uit twee verschillende tijdsperioden. De oude cultuur van landgoed Kraaiveld, en de jongere geschiedenis van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Verwacht wordt dat de kwaliteit van een integraal plan, waar in beide aspecten gecombineerd worden, hoger is dan afzonderlijke plannen op zich zelf zouden kunnen genereren.
6.	Het bestemmingsplan biedt bescherming aan de groepsschuilplaatsen zolang deze nog niet zijn aangewezen als rijksmonument
	Meerwaarde recreatie
6.1.	Het landgoed in zijn geheel is een belangrijke (en onmisbare) schakel in de recreatieve routestructuur, zowel naar de molens als naar de nieuw te ontwikkelen andere landgoederen.
6.2.	Door het landgoed als één geheel te ontwikkelen wordt het vanuit Sleeuwijk bereikbaar. Bovendien is het landgoed over voet- en fietspaden bereikbaar vanuit de kernen Oudendijk en Woudrichem.
6.3.	Groepsschuilplaatsen zijn ontsloten met een voetpad.

Het ontwerp

De nota Rood voor Groen geeft aan dat de inrichting zoveel mogelijk aan dient te sluiten bij de landschapsstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van het gebied. Daarom is de nieuwe boerderij geplaatst aan het einde van de Roefse Laan, in de hoofdweerstandsstrook en langs de Roefseweg. Ook is ervoor gekozen om het cluster met de fortwoningen compact vorm te geven.

5. Resultaten van onderzoeken

5.1. Waterhuishouding en resultaten van de watertoets

Door Aqua – Terra Nova is een watertoets verricht[5]. Het doel van de watertoets is het verkrijgen van een beter en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering. De samenvatting van de conclusies luidt als volgt.

Veiligheid en waterkeringen
Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. De dichtst bijgelegen dijk is de Woudrichemse dijk. Deze ligt op een afstand van 80 meter van het plangebied. Aangezien er geen werkzaamheden aan de waterkering of binnen de beschermingszone van de waterkering plaatsvinden, zijn hier geen criteria voor veiligheid en waterkeringen van toepassing.

Waterkwantiteit
Aanleg van nieuwe verharde oppervlakten dienen in sommige gevallen te worden gecompenseerd door het realiseren van waterberging. De compensatieplicht is opgenomen in de Keur van het Waterschap Rivierenland. Toename van verharding binnen het plangebied vindt voornamelijk plaats in drie deelgebieden: 'het slot, 'het fort' en 'de waterlinie'.
Het fort is gelegen in landelijk gebied en is groter dan 1500 m^2, waardoor het waterschap een watercompensatie eist voor de toegenomen verharding.

Verharding toename deelgebied 'het Slot':
In dit deelgebied zullen vijf woonkavels worden ingericht. Vier kavels krijgen een verhard oppervlak van 600 m^2 en een kavel krijgt een verhard oppervlak van 800 m^2. In totaal neemt de verharding toe met 4000 m^2. Deze toename van de verharding vindt plaats in peilvak ALPG 30 (NAP -1,1/ –1,4m). Voor deze toename van verharding dient een watercompensatie van 174 m^3 waterberging te worden gerealiseerd. Dit komt neer op 581 m^2.
Binnen het plangebied wordt door verbreding van bestaande watergangen op diverse plaatse ruim voldoende extra oppervlaktewater gerealiseerd.

Verharding toename in deelgebied 'het fort':
In dit deelgebied zullen acht woningen gerealiseerd. De verharding zal hier toenemen met maximaal 600 m^2 per woonperceel. In totaal neemt de verharding hier toe met ca. 4800 m^2. Daarbij wordt er een weg aangelegd van 330 bij 5 meter en acht parkeervakken. In totaal neemt de verharding in het deelgebied toe met 6650 m^2.
Als compensatie voor de toegenomen verharding moet ca. 289 m^3 waterberging gerealiseerd worden. Het deelgebied is gelegen in peilvak ALPG 31 (NAP –0,45m /-0,90m). De compensatie wordt gerealiseerd in dit zelfde peilgebied. Het fort zal omringd worden door een waterpartij met een oppervlakte van ca. 22.400 m^2. In de eindsituatie zal er dus ruimschoots voldoende oppervlaktewater aanwezig zijn om de toegenomen verharding te compenseren.

Verharding toename in deelgebied 'de waterlinie
In dit deelgebied wordt de nieuwe zorgboerderij gerealiseerd. Hierdoor neemt de verharding toe. Deze toename valt echter weg door de sloop van de voormalige boerderij, welke in het zelfde peilgebied gelegen is.

In het plangebied wordt veel extra water gerealiseerd door verbreding van de aanwezige A-watergangen en sommige B-watergangen. Dit wordt gedaan om tot een robuust watersysteem te komen. Deze watergangen worden tevens voorzien van een natuurlijke inrichting.

---

[5] *Aqua – Terra Nova: Watertoets Landgoed Kraaiveld te Woudrichem & Werkendam, 15 mei 2009, rapportnummer 07/AQT687f/MP;*

Watersysteem en ecologie
Het waterschap Rivierenland hanteert een aantal algemene richtlijnen voor de verbetering van de waterkwaliteit in de watergangen. Dit zijn onder andere: robuuste watergangen, voorkeur voor natuurvriendelijke oevers, anders gebruik van natuurvriendelijk materiaal.

Voor de nieuwe A-watergangen geldt als uitgangspunt dat ten minste 50% van de taluds natuurvriendelijk wordt ingericht. Natuurvriendelijke oevers worden aangelegd als flauw talud of als plasberm.

Binnen het plangebied worden op diverse plaatsen natuurvriendelijke oevers aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de door het waterschap gestelde eisen voor natuurlijke inrichting van de nieuwe en bestaande watergangen binnen het plangebied.

Riolering en afkoppeling van hemelwater
De boerderijen die betrokken zijn bij de planontwikkeling, zijn niet allemaal aangesloten op de riolering. Eén boerderij welke zich bevindt binnen de grenzen van de gemeente Werkendam loost via een septictank op oppervlaktewater. De nu bestaande boerderij van de Zeeuw aan de Jan Spieringweg en de boerderij aan de Oudendijk is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel doormiddel van drukriolering.

Het waterschap Rivierenland streeft er naar het hemelwater van het verhard oppervlak in nieuwe woonwijken voor 100% apart van het vuilwaterriool af te voeren. Daarnaast is de ambitie om 20% van de bestaande bebouwing af te koppelen. In samenwerking met gemeenten wordt een afkoppelkansenkaart gemaakt. Hierin wordt aangegeven of het mogelijk is om hemelwater te infiltreren of af te voeren naar oppervlaktewater.

Indien de afvoer van hemelwater niet mogelijk is dan adviseert het waterschap de afvoerleidingen van schoon hemelwater en vuilwater binnen het bouwplan, in verband met de afkoppelingsmogelijkheden in de toekomst, toch gescheiden te houden. Bij bouwprojecten is het van belang dat rechtstreeks lozen van uitloogbare stoffen (zoals, bitumen, koper en zink van daken etc.) wordt voorkomen.

Het vuilwater van de acht nieuwe woningen in het fort zal via de gemeentelijke riolering worden afgevoerd. In de huidige situatie zijn de woningen in de omgeving dit het nieuw te ontwikkelen deelgebied reeds aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het aanwezige rioleringsstelsel is van voldoende capaciteit. De gemeente heeft geverifieerd dat er geen problemen zullen optreden aan de bestaande riolering ter plaatse door de toevoeging van de huisaansluitingen.

Het hemelwater zal worden afgekoppeld richting oppervlaktewater. Hierbij wordt rekening gehouden met de eisen die het waterschap stelt. De nieuwe zorgboerderij zal naar verachting nog niet worden aangesloten op het gemeentelijk riool aangezien deze zorgboerderij in het buitengebied ligt. Het vuilwater zal hier door een IBA of verbeterde septictank gezuiverd worden. Het effluent zal op oppervlaktewater worden geloosd, evenals het hemelwater van het terrein. Dit geldt ook voor de vijf woningen in het deelgebied slot.

5.2. Natuurwaarden

Eco-effectscan
Als eerste van de reeks onderzoeken is door Aqua – Terra Nova een inventariserend onderzoek verricht naar de aanwezige natuurwaarden[6]. De samenvatting van de conclusies luidt als volgt.

Effecten op beschermde gebieden
Het plangebied ligt tegen een natuurgebied van het Brabants Landschap aan, namelijk de uiterwaarden van de Merwede (Groesplaat). Het nieuwe landgoed zal hierbij aansluiten. Met name de inrichting van de plas – draszone in het noorden van het deelgebied Slot sluit aan bij de inrichting van de uiterwaarden. Door de aanleg van de plas – draszones zal er een geschikter leefgebied voor

[6] *Aqua – Terra Nova: Eco-effectscan locatie Landgoed Kraaiveld te Woudrichem & Werkendam, 21 augustus 2007, rapportnummer 07/AQT495/NO*

amfibieën ontstaan. Daarmee wordt ook uitvoering gegeven aan de interim-structuurvisie Noord-Brabant, dat hier immers een leefgebied voor de kwetsbare soort amfibie aan heeft toegekend. Ook sluit dit gebied aan bij de particulier beheerde terreinen van de heer Sandberg en de heer Noorduyn. Er wordt een eenheid met Fort Altena gecreëerd. Er worden (nieuwe) landschapselementen toegevoegd, terwijl de openheid van het landschap behouden blijft.

Effecten op beschermde soorten
Geconstateerd wordt dat er in totaal 33 ha landbouwgrond omgevormd zal worden tot landschapselementen, bos- en natuurgebied. In totaal worden er netto meer watergangen gegraven, meer natuurvriendelijke oevers aangelegd en meer bomen aangeplant. Als gevolg van de werkzaamheden kunnen een aantal soorten tijdelijk verstoord worden. Met uitzondering van de waterspitsmuis, rugstreeppad, de kleine en de grote modderkruiper en (broedende) inheemse vogels vallen deze soorten onder de vrijstellingsregeling, omdat de goede staat van instandhouding van algemeen voorkomende soorten niet bedreigd wordt.

Maatregelen voor beschermde soorten
Door de maatregelen die zijn aangegeven in het rapport in acht te nemen, zal voldaan kunnen worden aan de bepalingen ingevolge de Flora- en Faunawet. Dit geldt ook voor de rugstreeppad en de broedende inheemse vogels.

Nader onderzoek
Om zekerheid te verkrijgen over de aan- of afwezigheid van grote en kleine modderkruipers in de te verbreden watergangen wordt geadviseerd om de locatie hierop te inventariseren.

Ontheffingsaanvraag
Voor het project is volgens de rapportage een ontheffing van de Flora- en Faunawet nodig indien er:
- Vaste verblijfplaatsen van waterspitsmuizen verstoord worden;
- Vaste verblijfplaatsen (voortplantings- en overwinteringsplekken) van rugstreeppadden verstoord worden;
- Kleine of grote modderkruipers aanwezig zijn en verstoord of geschaad worden.

Dit wordt in de hierop volgende onderzoeken nader uitgewerkt.

Advies Dienst landelijk gebied
In augustus 2007 is door de initiatiefnemer telefonisch overleg gevoerd met de Dienst Landelijk Gebied. Het overleg ging over de verbreding van de watergangen in het noorden van het plangebied. In dit telefoongesprek is aangegeven:
- Dat er in de sloten waarschijnlijk geen modderkruipers zullen voorkomen, omdat het water in de noordelijke watergang te hard stroomt;
- Indien er geen modderkruipers worden aangetroffen, zullen deze door de werkzaamheden ook niet verstoord worden. Er worden dan geen verbodsartikelen uit de Flora- en Faunawet overtreden;
- Dat eventueel voorkomende waterspitsmuizen preventief verjaagd kunnen worden door de oevers van tevoren te maaien. Aangezien er tijdens de werkzaamheden geen waterspitsmuizen verstoord worden, worden er geen verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet overtreden.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat een nader onderzoek naar waterspitsmuizen voor de verbreding van de watergangen in het noorden van het plangebied niet nodig is. Het zal ook niet nodig zijn een ontheffing aan te vragen, mits de te verbreden oevers van tevoren gemaaid worden én de werkzaamheden in september tot en met november of in maart worden uitgevoerd. Voor de grote en kleine modderkruiper hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden als ze er niet worden aangetroffen.

Vissen en amfibieën inventarisatie
Door Aqua – Terra Nova is een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vissen en amfibieën[7]. De reden hiervoor is dat uit de hiervoor genoemde Eco-effectscan is gebleken dat er beschermde

[7] *Aqua – Terra Nova: vissen en amfibieën inventarisatie Landgoed Kraaiveld te Woudrichem/Werkendam, 8 juli 2008, rapportnummer 08/Aqua-Terra Nova512/CG*

vissen en amfibieën in het plangebied kunnen voorkomen. De samenvatting van de conclusies luidt als volgt.

Resultaten inventarisaties
Er zijn tijdens inventarisaties grote modderkruipers, kleine modderkruipers en bittervoorns aangetroffen. Er zijn tijdens de inventarisaties geen rugstreeppadden waargenomen, maar uit mondelinge mededelingen van dhr. Van Haaften blijkt dat er in de hele polder tussen Sleeuwijk en Oudendijk rugstreeppadden voorkomen. Er zijn echter weinig geschikte voortplantingswateren in het plangebied, vanwege de sterke begroeiing en de aanwezigheid van vissen.

Effecten project
Hoewel het project positieve effecten heeft (het oppervlak aan leefgebied neemt toe en zal een geschikter leefgebied ontstaan voor bittervoorns, kleine modderkruipers en grote modderkruipers ontstaan, de natuurvriendelijke oevers vormen een geschikt leefgebied voor opgroeiende juvenielen), kunnen er bij werkzaamheden tijdelijk vissen verstoord worden. Rugstreeppadden zouden verstoord kunnen worden als tijdens het voortplantingseizoen werkzaamheden plaatsvinden.

Ontheffing
Voor het project is een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig omdat er bittervoorns, kleine modderkruipers en grote modderkruipers verstoord kunnen worden. Ook voor het vangen van deze vissen om ze naar een andere locatie over te zetten is een ontheffing nodig.
Verstoring van vaste verblijfplaatsen van rugstreeppadden kan voorkomen worden, waardoor een ontheffing niet nodig zal zijn.

Gunstige staat van instandhouding en mitigerende maatregelen
Door de werkzaamheden zal de gunstige staat van instandhouding van de bittervoorn, de grote en de kleine modderkruiper niet in gevaar komen. Wat betreft de rugstreeppad is door middel van maatregelen te voorkómen dat deze verstoord worden.

Inventarisatie vleermuizen Landgoed Kraaiveld te Woudrichem & Werkendam
Door Aqua – Terra Nova is een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen[8]. Onderzocht is of de te slopen boerderij en de omliggende bomen door vleermuizen gebruikt worden als zomerverblijf, winterverblijf of baltsplaats en of de omgeving gebruikt wordt als foerageergebied. Ook is onderzocht of de bunkers een functie hebben voor vleermuizen. De samenvatting van de conclusies luidt als volgt.

Resultaten inventarisaties
In het plangebied komen drie en waarschijnlijk vier soorten vleermuizen voor: laatvlieger, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en grootoorvleermuis. In het plangebied zijn geen kraamkolonies aangetroffen. Er zijn geen baltskwartieren aangetroffen, in het plangebied worden geen winterverblijven verwacht. Wel vormt het plangebied een foerageergebied.

Effecten en ontheffing
Het wordt niet nodig geacht om voor het slopen van de bestaande boerderij een ontheffing aan te vragen, omdat er geen kraamkolonies of vaste verblijfplekken zijn aangetoond. Omdat er potentieel een verblijfplaats van een solitair mannetje of een klein groepje van gewone dwergvleermuizen of laatvliegers aanwezig zou kunnen zijn, wordt geadviseerd mitigerende maatregelen te treffen tijdens de sloop van de boerderij.

Nader onderzoek
Er is geadviseerd om in de winterperiode de bunkers nog één maal te bezoeken voor een visuele inspectie naar winterverblijven van de gewone grootoorvleermuis. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden op vrijdag 30 januari 2009. Van het onderzoek is een verslag gemaakt[9]. De conclusie uit dit onderzoek luidt als volgt. De bunkers vormen geen vaste winterverblijfplaats voor vleermuizen,

---

[8] *Aqua – Terra Nova: Inventarisatie vleermuizen Landgoed Kraaiveld te Woudrichem & Werkendam, 25 september 2008, 08/Aqua-Terra Nova565/CG*
[9] *Aqua – Terra Nova: Rapportage vleermuisinventarisatie winterverblijven Landgoed Kraaiveld te Woudrichem en Werkendam, 2 februari 2009, 26211/AQT301FF/CG*

maar zoals uit de vondst van sporen (resten van vlindervleugels) in de in de zomer kon worden vastgesteld, is of wordt één van de bunkers wel als eetplek gebruikt. Op basis van de resultaten van het vleermuizenonderzoek is niet vast te stellen, dat de bunkers als vaste eetplek gebruikt worden. Daarnaast hoeft de verandering van het gebruik van de bunkers niet te leiden tot verstoring van vleermuizen (overtreding artikel 11 van de Flora- en faunawet). Indien het gebruik van de bunkers gewijzigd wordt, is hiervoor geen ontheffing nodig, indien de aanbevelingen uit hoofdstuk 6 van de rapportage (met kenmerk 08/AQT565/CG) worden opgevolgd. Hier worden aanbevelingen gegeven voor het gebruik van de bunkers, waarbij verstoring van vleermuizen voorkomen wordt.

Resultaten en conclusies flora- en faunaonderzoeken
In de loop van het proces zijn de conclusies uit de onderzoeken steeds bijgesteld aan de hand van resultaten uit de vervolgstudies. Door de ecologisch adviseur, Aqua – Terra Nova is een oplegnotitie opgesteld. Daarin zijn de uiteindelijke resultaten en conclusies van alle flora- en faunaonderzoeken samengevat [10]. In het kort kunnen de conclusies als volgt worden samengevat.

	Conclusie
Wilde planten	er is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet
Vogels	door volgens het ecologisch werkprotocol te werken, kan overtreding van de Flora- en faunawet (art 11) voorkomen worden
Zoogdieren	verstoring van zoogdieren wordt voorkomen
Amfibieën	door volgens het ecologisch werkprotocol te werken, kan overtreding van de Flora- en faunawet (art 11) voorkomen worden
Vissen	door volgens het ecologisch werkprotocol te werken, kan verstoring van vissen tot een minimum beperkt worden. Voor de werkzaamheden is een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.

In het plangebied komen beschermde soorten voor. Bij de uitvoering van het project kunnen deze soorten tijdelijk verstoord worden. De verstoring wordt voorkomen door mitigerende maatregelen te treffen. Deze maatregelen zijn al beschreven in de onderliggende rapportages, en zullen verder worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol. Voor enkele activiteiten is een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Bij de ontheffingaanvraag wordt het ecologisch werkprotocol bijgevoegd, zodat een toetsing op de praktische uitvoerbaarheid van de maatregelen plaatsvindt.

Ontheffing
Voor enkele activiteiten is een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Omdat het tijdelijke verstoringen betreft en er maatregelen genomen worden om de verstoring te voorkomen en/of te beperken, zal het project geen effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van de aanwezige populaties beschermde soorten in het plangebied.
Het project dient een bij wet genoemd belang: *'j, uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling'* en het sluit aan bij de regionale beleidsdoelstellingen.
Aangezien het de verwachting is dat het project over het geheel genomen positieve effecten voor de natuur kan hebben en er mitigerende maatregelen genomen worden om tijdelijke negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen, wordt verwacht dat een ontheffing voor de vissen verleend kan worden.

[10] *Aqua – Terra Nova: Oplegnotitie resultaten en conclusies flora- en faunaonderzoeken Landgoed Kraaiveld te Woudrichem en Werkendam, 14 mei 2009, 26211/AQT303FF/CG*

5.3. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie
Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Ingevolge de Cultuurhistorische waardenkaart zijn aan het plangebied geen bijzondere waarden toegekend. Er is alleen vanuit Oudendijk voor het deel ten noorden van de Jan Spieringweg een historische zichtrelatie aangegeven. Door de realisatie van het landgoed wordt deze zichtrelatie niet geschaad.

Archeologie
Landgoed Kraaiveld ligt overwegend in een gebied dat op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), zoals opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Dit betekent dat de kans gering wordt geacht dat er zich archeologische resten in de bodem bevinden. De zuidoostelijke hoek van het plangebied, ten zuiden van de J. Spieringweg, ligt in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde.

In een ambtelijk memo, opgesteld door R. Louer[11] van 13 december 2007 geeft de directie SCO van de provincie Noord-Brabant het volgende aan. Uit de directe nabijheid van het noordelijk deel van het plangebied zijn geen archeologische waarnemingen of monumenten bekend. In de nabijheid van de zuidoostelijke hoek van het plangebied (op ongeveer 300 meter van het meest oostelijke deel van het plangebied) wordt in Archis (het centrale archeologische informatiesysteem) melding gemaakt van een waarneming (Archis Waarnemingsnummer 37110) met veel laat-middeleeuwse fragmenten van gedraaid aardewerk en bouwmateriaal (daklei, baksteenpuin, pleister) uit de nieuwe tijd. Deze waarneming wijst op een nederzetting uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. De waarneming is gedaan in een gebied met het toponiem De Blauwe Kamer, een gebied dat grenst aan het landgoed.

Gelet op de ligging van het noordelijk deel van het plangebied (ten noorden van de J. Spieringweg) in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en gezien het ontbreken van directe aanwijzingen voor archeologische waarden, wordt door de provincie een archeologisch (voor)onderzoek niet noodzakelijk geacht voor het noordelijk deel van het plangebied.

[11] *Provincie Noord-Brabant, R. Louer, archeologisch concept-advies, 13 december 2007*

Voor het zuidelijk deel van het plangebied (ten zuiden van de J. Spieringweg), met name het zuidoostelijke deel ervan, acht de provincie een archeologisch (voor)onderzoek wenselijk, gelet op de hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde en de ligging van dit deel van het plangebied in een oud beekdallandschap. Gezien de beperkte ingrepen in het gebied met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de verbreding en verdieping van de sloot beperkt blijkt tot een oppervlakte van ongeveer 1500 m^2, stelt de provincie zulk een onderzoek echter niet verplicht.

Archeologisch onderzoek is sinds 1 september 2007 niet alleen verplicht op basis van het provinciale Streekplan, maar ook op basis van de wet Archeologische Monumenten Zorg (wAMZ), die op die datum van kracht is geworden.

Restanten landgoed Kraye Velt
Door GEO-LOGICAL is een cultuurhistorisch onderzoek verricht naar de locatie Landgoed Kraaiveld[12]. Dit cultuurhistorisch bureau onderzoek heeft drie doelstellingen:

- Inzicht geven in de effecten die de nieuwbouw op het eventuele cultuurhistorische bodemarchief kan hebben;
- Een beeld krijgen van de cultuurhistorie en daaraan gekoppeld de verwachting voor het plangebied;
- Inzicht krijgen op de huidige bodemverstoring (op basis van onder andere historisch grondgebruik).

De conclusies uit dit rapport zijn als volgt. De cultuurhistorische verwachting van het onderzoeksgebied is hoog gezien de rijke historie welke dit landgoed heeft gehad in de laatste 600 jaar. De nieuwbouw is ten noorden van de boerderij gelegen, de boerderij is weer enige tientallen meters ten noorden van de voormalige locatie van het 19e eeuwse landhuis gelegen. Daardoor heeft de nieuwbouw van de drie woningen geen invloed op de oude bewoningssporen van het landgoed Kraaiveld. Gezien deze vaststellingen is nader onderzoek op deze locatie niet meer nodig.

5.4. Externe veiligheid en milieu-aspecten agrarische bedrijven

Externe veiligheid en milieuzonering
Door Aqua – Terra Nova is ten behoeve van dit bestemmingsplan een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid en milieuaspecten[13].

Besluit Externe veiligheid Inrichtingen (BEVI)
In het onderzoek Externe Veiligheid is beschreven onder welke risicocategorie het project valt en welke milieu- en veiligheidsnormen daaraan verbonden zijn. In de inventarisatie zijn risicovolle activiteiten/inrichtingen in een straal van 500 meter om de locatie heen beschreven. Van de omliggende objecten en inrichtingen is weergegeven of er veiligheids- en milieunormen of contouren worden verwacht. Van de omliggende wegen en buisleidingen is aangegeven of ze relevant zijn met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is aangegeven of er andere veiligheidseisen worden verwacht.
Woningen en een zorgboerderij zijn kwetsbare objecten, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico ten opzichte van risicovolle inrichtingen gelden.
Uit de inventarisatie is gebleken dat er geen BEVI-inrichtingen binnen een straal van 500 m van het plangebied liggen. De te bouwen woningen zijn geen risicovolle inrichting in het kader van het BEVI.

Wet Milieubeheer (WM)
Uit de inventarisatie komen de volgende veiligheidsaspecten naar voren:

- Het plangebied is gelegen in een agrarisch gebied met hoofdzakelijk (gemengde) landbouwbedrijven. De woningen in het plangebied zijn gelegen op grote afstand van deze

[12] *GEO_LOGICAL reeks 32, Cultuurhistorisch onderzoek locatie Landgoed Kraaiveld (gemeente Woudrichem), 8 juli 2008, ISSN 1872 – 2350.*
[13] *Aqua – Terra Nova, onderzoek externe veiligheid en milieuaspecten locatie Landgoed Kraaiveld te Woudrichem en Werkendam, 12 november 2007, 07/AQT653/MV*

bedrijven. Geconcludeerd wordt dat het bouwplan geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van deze bedrijven.
- Gelet op de nieuwe activiteiten van de zorgboerderij zullen er geen activiteiten plaatsvinden, waaraan grote veiligheids- en milieurisico's zijn verbonden voor gevoelige objecten (woningen) in de omgeving. De nieuwe zorgboerderij is gelegen op voldoende afstand van omliggende gevoelige objecten (woningen).

Transportroutes
Uit de inventarisatie komen de volgende veiligheidsaspecten naar voren:
- Er liggen in de omgeving van het plangebied geen relevante wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Er ligt in de omgeving van het plangebied één hogedruk aardgasbuisleidingen langs De Roef. Het bouwplan ligt niet binnen de risicocontouren van de omliggende hogedruk aardgasleiding. Ook kan het bouwplan aan het toekomstige beleid voldoen. Geconcludeerd wordt dat de buisleiding geen belemmering vormt voor het bouwplan.

Militair laagvlieggebied
In het plangebied bevindt zich een militair laagvlieggebied. In militaire laagvlieggebieden is het helikopters en propellervliegtuigen toegestaan om lager te vliegen dan de reguliere minimum vlieghoogte. Het plaatsen van obstakels hoger dan 30 meter in dit gebied wordt door de Luchtmacht niet als wenselijk beschouwd. De realisatie hiervan zal echter niet actief worden tegengehouden. Obstakels als windturbines en antennemasten moeten echter wel voorzien worden van de voorgeschreven markeringen en obstakelverlichtingen. Het bestemmingsplan bevat overigens geen mogelijkheden voor bouwwerken van 30 meter of hoger.

Geurhinder
Door Crijns Rentmeesters[14] is een onderzocht of het bestemmingsplan ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) uitvoerbaar is. De Wgv vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom. Voor niet-concentratiegebieden geldt een maximale geurbelasting van 2 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 8 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom.
De bedrijven aan de Oudendijk 96 en Oudbroek 3 zijn op voldoende afstand van de dichtstbijzijnde woningen van het cluster Oudendijk gelegen. De woningen vallen niet binnen de vereiste vaste afstand van 50 meter.
Uit bovenstaand globaal verspreidingsmodel kan worden geconcludeerd dat bij de realisatie van de het nieuwe landgoed Kraaiveld de maximale wettelijke geurnorm van 8 odour units per kubieke meter lucht vanuit het intensieve veehouderijbedrijf aan de Oudendijk 94 niet wordt overschreden.
De overige bedrijven liggen te ver van de woningen af om ze in een geurhinderonderzoek te betrekken. Het gaat dan om een afstand van minimaal 200 meter.

Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen
Op agrarische gronden kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Voor concentraties gewasbeschermingsmiddelen in de lucht bij woningen gelden geen grenswaarden krachtens de Wet milieubeheer of de bijbehorende besluiten. Toetswaarden ter bepaling van belemmeringsafstanden bij woningbouw zijn derhalve niet te geven op basis van regelgeving. Wel is een afstand van 50 meter als aan te houden afstand tussen "gevoelige functies" en agrarische bedrijven in de fruitsector in verband met ondereer het gebruik van bestrijdingsmiddelen door de Afdeling in het algemeen als niet onredelijk beoordeeld. Dit is ondermeer overwogen in LJN AU4149.
De afstand van de bouwvlakken van de woningen op het forteiland tot de agrarische gronden van derden bedraagt tenminste 66 meter. Een invloed vanwege het gebruik van gewasbeschermings-middelen is daarmee niet te verwachten.

[14] *Crijns Rentmeesters, september 2008, Analyse vergunningen in de omgeving van landgoedcluster Oudendijk.*

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is door Geofox - Lexmond BV een kort onderzoek verricht naar de mogelijke gevolgen van de nieuwe natuur voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen en ammoniakemissie door agrarische bedrijven[15]. De conclusie is dat er geen nadelige gevolgen op dit punt voor de agrarische bedrijven zijn te verwachten.

Conclusie
Uit een oogpunt van milieu en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen aan de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.5. Luchtkwaliteit

De "Wet Luchtkwaliteit" geeft ondermeer aan dat bepaalde projecten met getalsmatige grenzen "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Het gaat ondermeer om 500 woningen met één ontsluitingsweg.

De planontwikkeling valt ruim beneden de minimale drempel voor de 1%, te weten 500 woningen met één ontsluitingsweg. Daarom kan de planvorming zonder verdere toetsing doorgang vinden waarbij de planontwikkeling niet in betekenende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt. Een reeds plaatsvindende normoverschrijding in de autonome situatie doet hieraan niet af. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit vormen geen belemmering ten aanzien van eventueel te nemen maatregelen om normoverschrijdingen ongedaan te maken.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit bestaat er daarom geen bezwaar tegen dit bestemmingsplan.

5.6. Bodemkwaliteit

Door Arcadis is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd[16]. De conclusies uit dit onderzoek luiden als volgt:

Grond

a. *Fortwoningen*
De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik. Uit de indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit blijkt dat de eventueel vrijkomende grond waarschijnlijk overal toepasbaar is.

b. *Landgoedwoningen*
De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik. Op basis van de indicatieve toetsing is de eventueel vrijkomende grond niet zonder meer overal toepasbaar. Een onderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit kan hierover uitsluitsel geven.

c. *Waterlinie*
Aangezien voor nikkel de interventiewaarde wordt overschreden is in het kader van de Wet Bodembescherming nader onderzoek noodzakelijk. Nader onderzoek moet de mate en de omvang van de verontreiniging aantonen. Daarnaast moeten de risico's van de verontreiniging bepaald worden. Op basis van deze gegevens kan bepaald worden of sanering van de grond noodzakelijk is.
Uit de indicatieve toetsing blijkt dat voor nikkel de maximale waarde industrie wordt overschreden. Dit betekent dat eventueel vrijkomende grond niet zondermeer mag worden toegepast. De overige monsters (zowel zand-, klei- als veengrond) zijn op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit ingedeeld in de kwaliteitsklasse Industrie. Deze grond mag eveneens niet zonder meer overal worden toegepast.

---

[15] *Geofox – Lexmond BV: Memo ontwikkeling nieuwe natuur ten aanzien van bestrijdingsmiddelen en Ammoniakemissie, 9 oktober 2009*
[16] *Arcadis: Verkennend bodemonderzoek plangebied Landgoed Kraaiveld gemeenten Werkendam en Woudrichem, 10 maart 2009, 074075395:0.1*

Naar aanleiding van deze constateringen is een door Arcadis een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd[17]. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het deelgebied Waterlinie geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er zijn voor nikkel geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's. Er bestaat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen bouw van een boerderij en aangrenzend gebruik van een moestuin. Voor het overig terrein volgt de beoordeling "bodemkwaliteitsklasse" achtergrondwaarde (landbouw/natuur).

Grondwater

Het grondwater in alle deellocaties bevat een licht verhoogd gehalte aan barium. Daarnaast zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan nikkel, molybdeen en/of kobalt aangetroffen. Deze licht verhoogde gehalten aan zware metalen zijn niet ongebruikelijk in deze regio. Ze vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Naar aanleiding van de uitkomsten bij het deelgebied Waterlinie gaat Arcadis gaat extra boringen doen, ook bij het agrarisch bouwvlak. Zodra de resultaten hiervan bekend zijn, worden deze opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan.

Mogelijk bevinden zich resten van een voormalige vuilstort ten zuiden van de Merwededijk. Het gaat hier om een locatie waar geen functieverandering plaats zal vinden, en waar ook geen bebouwing mogelijk wordt gemaakt. De bestemming van deze gronden is in het geldende bestemmingsplan Agrarisch gebied met landschapswaarden. In dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden voorzien van de bestemming Natuur. Deze bestemming voorziet op deze plek niet in de mogelijkheid van menselijk verblijf.

5.7. Wet geluidhinder

Door Jansen Raadgevend ingenieursbureau is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting vanwege verkeerslawaai op de kavels[18]. Allereerst wordt opgemerkt dat de weg binnen het plangebied zelf, het doorgetrokken Oudbroek, uitgevoerd zal worden als een 30 km/uur weg. De conclusie van dit onderzoek is als volgt. Ten behoeve van de bouw van woningen op bouwvlakken in bouwplan Landgoed Kraaiveld te Werkendam en Woudrichem zijn in het kader van de wet Geluidhinder de geluidsbelastingen als gevolg van wegverkeer bepaald. De geluidsbelasting (L_{den} inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) ten gevolge van wegverkeer op de Jan Spieringweg bedraagt op 3 bouwvlakken waarop woningen gebouwd kunnen worden meer dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer (48 dB). De maximaal toelaatbare geluidsbelasting waarvoor een ontheffing (hogere waarde) kan worden aangevraagd (53 dB) wordt niet overschreden.
De geluidsbelasting vanwege de overige wegen danwel op overige bouwvlakken zal niet meer dan 48 dB bedragen.
Voor de woningen met een geluidsbelasting van meer dan 48 dB is een procedure doorlopen voor het verkrijgen van een hogere waarde wegverkeerslawaai. Deze grenswaarden zijn verleend en in werking getreden. De bouw van deze woningen is akoestisch gezien mogelijk, mits voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering. Een onderzoek naar eventueel noodzakelijke maatregelen aan de gevels van deze woningen ter bescherming van de geluidsniveaus in verblijfsruimten dient onderdeel uit te maken van de aanvraag om bouwvergunning.

Tot slot wordt opgemerkt dat de toename van het verkeer over de Oudendijk verwaarloosbaar is. Het betreft de toename van 8 woningen x 9,1 motorvoertuigen per etmaal is 72,8 motorvoertuigen per etmaal. Dit zal de geluidsbelasting niet verhogen. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is

---

[17] *Arcadis: Aanvullend bodemonderzoek plangebied Landgoed Kraaiveld gemeenten Werkendam en Woudrichem, 2 oktober 2009, 074312021:0.9;*

[18] *Jansen Raadgevend ingenieursbureau: akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege verkeerslawaai op de kavels in Landgoed Kraaiveld te Werkendam en Woudrichem, 8 april 2009, 811.840/46.610*

hiernaar extra onderzoek verricht[19]. De geluidbelasting (Lden inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) zal bij een etmaalintensiteit van 48 motorvoertuigen op de woningen aan de Oudbroek niet meer bedragen dan 40 dB. Maatgevend is de woning Oudbroek 2. De geluidbelasting bedraagt ruim minder dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.
Opgemerkt wordt dat bij een intensiteit vanaf circa 750 motorvoertuigen per etmaal de geluidbelasting zal toenemen tot meer dan 48 dB. Een dergelijke (toename van de) verkeersintensiteit als gevolg van de nieuwe planontwikkeling is niet te verwachten.

5.8. Verkeer en parkeren

Ontsluiting
Het plangebied is ontsloten via de Jan Spieringweg en de Roef. Het cluster met de fortwoningen is goed ontsloten via het Oudbroek op de Oudendijk. Het gedeelte van het Oudbroek tussen het plangebied en de Oudendijk wordt gereconstrueerd op kosten van de initiatiefnemer.
Via de Jan Spieringweg en de Roef is de A27 over de Rijksstraatweg binnen enkele minuten bereikbaar. Daarmee ligt het plangebied op korte afstand van het hoofdwegennet.
De Roef is recentelijk verbreed en achterlangs Sleeuwijk omgelegd. De oprit naar de A27 is daarmee vanuit het plangebied bereikbaar geworden zonder dat het verkeer vanuit het plangebied langs de woonbebouwing moet. Door de verbreding is de Roef uit verkeerstechnisch oogpunt zeer geschikt als vestigingslocatie van een landgoed.

Openbaar vervoer
Sleeuwijk beschikt over uitstekende voorzieningen voor openbaar vervoer. Er zijn busverbindingen naar Gorinchem en ´s Hertogenbosch, en er is een voet-/fietsveer naar de binnenstad van Gorinchem. Tot slot beschikt Sleeuwijk over een transferium met Interliners die vrijwel zonder stoppen naar Oosterhout, Breda en Utrecht rijden. Sleeuwijk is op korte afstand gelegen van het plangebied en goed met de fiets bereikbaar. Gorinchem beschikt over een NS-station (Lijn Dordrecht – Geldermalsen).

Parkeren

Woningen
In beide gemeenten geldt een parkeernorm van minimaal twee parkeerplaatsen per woning, die gerealiseerd zullen worden op eigen terrein. Omdat alle percelen in het plangebied een groot oppervlak hebben, is er meer dan voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein te realiseren.

Parkeergelegenheid in Fort Kraaiveld
In het deelgebied Fort Kraaiveld zal openbare parkeergelegenheid worden gerealiseerd ter plaatse van de gronden met de bestemming Verkeer – Verblijf. De breedte van de zone met de bestemming Verkeer – Verblijf bedraagt tussen de 20 en 30 meter.
Aan beide kanten van de ontsluitingsweg zal de mogelijkheid voor langsparkeren worden gerealiseerd, waarbij er in de bermen op sommige plaatsen een betonnen halfverharding zal worden aangebracht. Er komen tenminste 10 maar waarschijnlijk meer openbare parkeergelegenheden. Behalve dat deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd, bieden de bermen zelf ruimschoots voldoende en aantrekkelijke parkeergelegenheid. Het ontwerp zal zodanig worden uitgevoerd dat parkeren in de berm ook mogelijk is

Parkeergelegenheid voor de bezoekers van het landgoed op het agrarisch bouwvlak
Voor de bezoekers van het landgoed zullen 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de voorzijde van het agrarisch bouwvlak. Op de onderstaande tekening is de ligging van de parkeerplaatsen met de oranje lijn indicatief weergegeven. De oppervlakte van de parkeerplaatsen zal voldoen aan de daarvoor geldende normen.

[19] *Jansen Raadgevend ingenieursbureau: Landgoed Kraaiveld – woningen Oudbroek Geluidbelastingen verkeerslawaai t.g.v. extra verkeer,22 oktober 2009, 811.480/47.680/NO2*

De berekening voor de parkeerbehoefte voor de bezoekers van het landgoed is gebaseerd op de volgende vergelijking[20]. Aan de noordelijke rand van het plangebied ligt natuurgebied Groesplaat. Dit gebied omvat 168 ha en is openbaar toegankelijk. Het is gelegen tussen Sleeuwijk en Oudendijk. Er lopen wandelroutes doorheen van 1,5 km, 3 km en 5 km. Ook zijn er diverse stranden, die in de zomer druk worden gebruikt, en is er een vogelkijkhut. Een strand – ook een rivierstrand – trekt veel meer recreanten dan een wandelpad door natuurgebieden. Het gebied is toegankelijk vanaf het parkeerterrein bij Oudendijk. Ook is het gebied toegankelijk van de jachthaven in Sleeuwijk, maar de toegang is hier gemarkeerd met borden 'eigen terrein'.

De ervaring leert dat de meeste recreanten het natuurgebied Groesplaat met de fiets of te voet bezoeken. Het gebied is immers makkelijk vanuit de kernen Sleeuwijk, Oudendijk en Woudrichem te voet en per fiets bereikbaar. Het parkeerterrein bij Oudendijk voorziet in de mogelijkheid voor circa 30 parkeerplaatsen (deze parkeerplaatsen liggen niet 'vast'). Op een drukke, zomerse dag zijn er maximaal 15 auto's tegelijkertijd waargenomen. De parkeergelegenheid voor dit natuurgebied moet dus ruimschoots toereikend worden geacht.
Ook landgoed Kraaiveld is vanuit de kernen Sleeuwijk en Oudendijk makkelijk te voet en per fiets bereikbaar. De verwachting is dan ook dat – evenals bij de Groesplaat – de meeste bezoekers te voet of per fiets zullen komen. Een landgoed/natuurgebied met gemarkeerde wandelpaden trekt minder bezoekers dan een natuurgebied met een strand. Gelet hierop moet een parkeercapaciteit van 10 parkeerplaatsen ten behoeve van het recreatief bezoek van het landgoed voldoende worden geacht.

Parkeergelegenheid op het agrarisch bouwvlak voor de bezoekers van het agrarisch bedrijf
Parkeren ten behoeve van het agrarisch bedrijf inclusief de verkoop van eigen producten en de zorgboerderij zal binnen het agrarisch bouwvlak plaatsvinden. Hiervoor zal op het agrarisch bouwvlak zelf parkeergelegenheid voor tenminste 15 personenauto's worden gerealiseerd. De berekening van de parkeerbehoefte is gebaseerd op de CROW publicatie "Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering"[21].

	Norm ingevolge CROW	Benodigde parkeervoorziening
Zorgboerderij 10 kamers	Kamerverhuur max 0,6 parkeerplaats per kamer	Max 6 parkeerplaatsen
Verkoop eigen producten maximaal 200 m^2	Wijk-, buurt- en dorpscentra, supermarkt: minimaal 3 en maximaal 4,5 parkeerplaats/100 m^2 bvo. Opgemerkt wordt dat bij vergelijkbare winkels in het Land van Altena nooit meer dan 5 bezoekers tegelijk aanwezig zijn. 6 parkeerplaatsen zijn dus voldoende	Max 6 parkeerplaatsen
Overig (zoals zelfpluktuin)		Ca 3 parkeerplaatsen

[20] *Bij de berekening van de parkeerbehoefte voor de recreatieve bezoekers van het landgoed, is geen aansluiting gezocht bij de CROW-parkeerkencijfers omdat deze hier niet in voorziet.*
[21] *CROW, parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, derde gewijzigde druk, september 2008*

De conclusie wat betreft parkeren is dat er ruimschoots voldoende mogelijkheden voor zijn. Bovendien zijn er binnen het bouwvlak ruim voldoende mogelijkheden om in extra parkeergelegenheid te kunnen voorzien.

5.9. Onderzoek vrijkomende agrarische bedrijfskavels

Door Berk en Kerkhof[22] is een onderzoek naar vrijkomende agrarische bedrijfskavels verricht. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt.

a. Allereerst is van belang dat het om een zeer uitzonderlijke situatie gaat. Het betreft de verplaatsing van een grondgebonden biologisch akkerbouw- en veehouderijbedrijf. De tweede reden waarom er sprake is van een uitzonderlijke situatie is dat er een sterke band moet blijven bestaan tussen het landbouwbedrijf van de Zeeuw en het landgoed Kraaiveld, omdat het landgoedbeheer en -onderhoud plaatsvindt vanuit het betreffende agrarisch bedrijf.
b. In het kader van de landgoedontwikkeling is het noodzakelijk dat er een andere locatie komt voor het agrarisch bedrijf van de Zeeuw.
c. Zowel de agrariër, als de gemeente Woudrichem, als de PPC Noord-Brabant geven de voorkeur aan een nieuwe agrarische bouwlocatie op de plaats waar deze vanuit historisch perspectief het beste past: aan het einde van de Roefse Laan.
d. In de rapportage zijn alle alternatieve bedrijfslocaties in de wijde omgeving onderzocht. Gebleken is dat geen van deze locaties geschikt is voor de vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Op grond van dit onderzoek is de conclusie dat er geen andere geschikte locatie in de wijde omgeving voorhanden is.

5.10. Conclusie ten aanzien van de onderzoeksresultaten

Op grond van de voorgaande onderzoeken is gebleken dat er geen strijd zal met overige wetgeving. Er wordt voorzien in ruimschoots voldoende parkeergelegenheid. Het bestemmingsplan moet ten aanzien van de onderwerpen uit dit hoofdstuk uitvoerbaar worden geacht.

[22] *Berk & Kerkhof, onderzoek vrijkomende agrarische bedrijfskavels, december 2007*

6. Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop het plan zal worden gerealiseerd zijn particuliere eigendom. De uitvoering, inclusief de kosten alsmede de mogelijke opbrengsten van het plan komen dan ook geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is.
Met de gemeenten Werkendam en Woudrichem zal een samenwerkings- en exploitatieovereenkomst gesloten worden, een 'anterieure overeenkomst'. Aan artikel 6.12 lid 2 Wro wordt voldaan door het opstellen van de samenwerkings- en exploitatie overeenkomst, zodat het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde is. Met deze overeenkomst is de realisatie van alle aspecten van het landgoed gewaarborgd en afdwingbaar door de gemeenten. Hierdoor is het plan uitvoerbaar. Een second opinion is verricht, waarin is aangegeven dat het financiële verhaal op fictie en verwachtingen berust waarbij de opgenomen bedragen en de opgestelde berekeningen een reële weergave lijken van de financiële kant van de landgoedontwikkeling.

Ingevolge artikel 6.24, lid 3 Wro zal van de samenwerkings- en exploitatieovereenkomst binnen twee weken na het sluiten daarvan door burgemeester en wethouders kennis worden gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Ingevolge artikel 6.2.1.2 Bro zullen burgemeester en wethouders binnen twee weken na het sluiten van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de wet een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage leggen.
Tussen partijen zijn afspraken gemaakt, inzake door derden geclaimde schade wegens het tot stand brengen van de vereiste planologische maatregelen (tegemoetkoming in schade ex afd 6.1 Wro, nadeelcompensatie daar onder begrepen), waardoor de economische uitvoerbaarheid wordt gewaarborgd. Een planschade risico-analyse is in het kader van de financiële uitvoerbaarheid uitgevoerd. Er is kennis van genomen door de gemeentebesturen van beide betrokken gemeenten.

De openbare toegankelijkheid en het beheer en de instandhouding van het landgoed en het landhuis worden geregeld in de "Akte houdende vestiging Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen".

Tot slot is er een beheersplan waarin is omschreven op welke wijze de natuur en de groenelementen van het landgoed beheerd gaan worden.

7. Juridische plantoelichting

7.1. Algemeen

De juridische opzet van het bestemmingsplan
Het beleid zoals dat in de voorgaande hoofdstukken is beschreven, is vertaald in dit bestemmingsplan. Het juridisch bindende gedeelte bestaat uit de plankaart en de regels, aan de toelichting komt geen zelfstandige betekenis toe.

Plankaart
De plankaart is opgesteld conform SVBP 2008. Dit betekent dat de kaart ten opzichte van de versie die terinzage heeft gelegen in visueel opzicht is veranderd. Ook zijn sommige bestemmingen van naam veranderd. De volgorde van de bestemmingen die in de legenda is weergegeven komt overeen met de volgorde van de bestemmingen die in de regels is aangehouden.

Regels
De regels zijn opgesteld conform de SVBP 2008. De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels, hierop zal in par. 7.3. nader worden ingegaan;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die voor alle bestemmingen uit hoofdstuk 2 gelden;
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

Overigens is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek van het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Woudrichem én bij de systematiek van het recent goedgekeurde plan Buitengebied van de gemeente Werkendam.

Recreatieve structuur
Onderscheid is gemaakt tussen recreatieve hoofdstructuur en extensief recreatief medegebruik. Dit onderscheid komt zowel in de bestemmingomschrijvingen voor als in de begrippen.
De recreatieve hoofdstructuur is de ruggengraat van het recreatieve padenstelsel van het landgoed. De hoofdstructuur zal bestaan uit speciaal daartoe aangelegde paden. Deze kunnen verhard of halfverhard zijn, maar dat hoeft niet. De paden in het kader van de recreatieve hoofdstructuur zijn conform SVBP 2008 voorzien van een functie-aanduiding: "specifieke vorm van recreatie – hoofdroutestructuur" (sr-her). Deze functie-aanduiding loopt over alle bestemmingen waarover de hoofdroutestructuur gerealiseerd dient te worden.
Daarnaast vervult het landgoed ook voor andere vormen van extensieve recreatie een functie. Het zal dan echter vaak om kleinschalige voorzieningen gaan. In de eerste plaats zal het daarbij om de overige wandelpaden gaan. Dit zullen dan vaak zogenaamde 'laarzenpaden' betreffen. Laarzenpaden zijn minder makkelijk toegankelijk en worden, als ze over agrarische gronden lopen, slechts enkele malen per jaar gemaaid. Voorts voorzien de regels in de mogelijkheid om ook andere voorzieningen, zoals picknicktafels, bankjes en informatiepanelen te realiseren.

Aanlegvergunningenstelsel en normaal beheer en onderhoud
Voor verschillende werken en werkzaamheden die niet in strijd zijn met de bestemming, maar waarvan een nadere afweging noodzakelijk is, is een aanlegvergunningenstelsel in de regels opgenomen. Het gaat bijvoorbeeld om werkzaamheden als het ophogen, afgraven en egaliseren van gronden of het verwijderen, vellen of rooien van bos of houtopstanden.
In de regels is bepaald dat een aanlegvergunning niet geldt voor werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen. Hieronder worden in ieder geval de werkzaamheden verstaan die plaatsvinden conform het "Beheerplan nieuwe natuur op Landgoed Kraaiveld".

7.2. De plankaart (geometrische plaatsbepaling)

De plankaart ofwel de geometrische plaatsbepaling, heeft als doel het aangeven van het werkingsgebied van het bestemmingsplan en vervolgens om de bestemmingen van de gronden aan te geven. Op de plankaart zijn aan het plangebied 7 bestemmingen toegekend. Deze worden nader omschreven in de volgende paragraaf. Daarnaast zijn op de plankaart aanduidingen aangegeven. Een belangrijke aanduiding is het bouwvlak, waarbinnen de gebouwen gerealiseerd dienen te worden. Ook de goot- en bouwhoogten van de hoofdgebouwen is op de plankaart binnen de bouwvlakken weergegeven met een zgn "maatvoeringsaanduiding".

7.3. Bestemmingen

De indeling van de bestemmingen
Conform SVBP 2008 is er in alle bestemmingen een vaste volgorde is gehanteerd, te weten:

- **Bestemmingsomschrijving**, hierin is aangegeven waarvoor de gronden gebruikt mogen worden. Er is aangegeven waar deze gronden voor bestemd zijn, welke functies daaraan ondergeschikt zijn en welke voorzieningen daarbijhoren.
- **Bouwregels**, hierin is aangegeven wat er op de gronden binnen de betreffende bestemming mag worden gebouwd. Er is in elke bestemming een onderscheid gemaakt tussen bouwmogelijkheden voor gebouwen en bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder een bouwwerk wordt verstaan: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt op of in de grond. Onder een gebouw wordt

verstaan: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Deze begrippen zijn in het bestemmingsplan gedefinieerd (artikel 1).

- **Ontheffing van de bouwregels**. Het gaat hier bijvoorbeeld om de verhoging van de goot- en/of bouwhoogte.
- **Specifieke gebruiksregels**. Hierin wordt aangegeven wanneer er sprake is van een gebruik, strijdig met de bestemming, of wanneer dat juist niet zo is.
- **Ontheffing van de gebruiksregels**. Hierin wordt aangegeven voor welke vormen van gebruik ontheffing kan worden verleend.
- **Aanlegvergunningen**. Hierin is aangegeven voor welke werken en werkzaamheden het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) deze te uit te voeren of te doen uitvoeren. Aanlegvergunningen gelden niet voor alle bestemmingen.
- **Wijzigingsregels**. Deze geven aan of een bestemming in een andere bestemming kan worden gewijzigd.

Artikel 3 Agrarisch – landschappelijke waarden

Bestemmingsomschrijving.

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden waar het primaat ligt bij agrarisch gebruik. In artikel 3 lid 1 onder a is aangegeven dat deze gronden bestemd zijn voor volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven. Ook zijn deze gronden bestemd voor behoud en ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden Binnen de bestemming Agrarisch – Landschappelijke waarden (A – L) komen drie aanduidingen voor:

- specifieke vorm van agrarisch - kleinschaligheid (sa-kl) voor de agrarische gronden ten noorden van de Jan Spieringweg en de gronden direct ten westen van het bouwvlak;
- specifieke vorm van agrarisch - openheid (sa-o) voor de agrarische gronden ten zuiden van de Jan Spieringweg;
- specifieke vorm van recreatie – verbindingsstructuur" (sr-vbs) voor de verbindingsstructuur tussen de Roef en het forteiland.

Een flink aantal functies is ondergeschikt, waarvan de belangrijkste zijn:

- de permanente opvang van zorgbehoevenden (artikel 3 lid 1 onder c);
- detailhandelsactiviteiten (artikel 3 lid 1 onder d);
- de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep (artikel 3 lid 1 onder e);
- het be- en verwerken van agrarische producten (artikel 3 lid 1 onder f);
- de opwekking van wind- en zonne-energie (artikel 3 lid 1 onder g).

Uiteraard is het niet de bedoeling dat deze ondergeschikte gebruiksvormen zonder nadere begrenzing zijn toegestaan. De ondergeschiktheid moet immers gewaarborgd blijven. Daarom is aangegeven dat het aanbieden van permanente opvang aan zorgbehoevenden alleen is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij een volwaardig agrarisch bedrijf. Detailhandel, het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, de be- en verwerking van agrarische producten en de opwekking van zonne- en windenergie en parkeervorzieningen alleen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Detailhandels activiteiten zijn aan een maximale oppervlaktemaat gebonden.

Bouwregels

Ingevolge de bouwregels mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opwekking van zonne- en windenergie uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Specifieke gebruiksregels

Enkele opmerkelijke gebruiksregels in deze bestemming zijn dat het verboden is om:

a. gronden binnen het agrarisch bouwvlak te gebruiken ten behoeve van meer dan één agrarisch bedrijf;
b. deze gronden te gebruiken als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen, tenzij het kleinschalig kamperen betreft waarvoor ontheffing is verleend;

Aangegeven is onder welke voorwaarden de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep aanvaardbaar is.

Ontheffing van de gebruiksregels

Ontheffing kan onder nadere voorwaarden worden verleend voor recreatieve nevenactiviteiten, de uitoefening van een aan-huis-gebonden bedrijf en het verlenen van mantelzorg.

Aanlegvergunningen
Om de kleinschaligheid en de openheid in stand te houden, geldt een aanlegvergunningen stelsel.

Wijzigingsregels
Het college kan de bestemming wijzigen om het bouwvlak te vergroten.

Artikel 4 Bos
Bestemmingsomschrijving
De aan te leggen bossen zijn als zodanig bestemd. Er is een specifieke aanduiding opgenomen voor de hakhoutpercelen, specifieke aanduiding bos – hakhoutpercelen (sbo-hhp).

Aanlegvergunning
Voor het verwijderen, vellen of rooien van bos of houtopstanden in bossen geldt het vereiste van een aanlegvergunning. Dit aanlegvergunning vereiste geldt niet voor de hakhoutpercelen, deze mogen dus zonder aanlegvergunning worden gesnoeid.

Artikel 5 Groen – Landschapselement
Bestemmingsomschrijving
Deze bestemming is onderverdeeld in de aanduidingen specifieke van groen - groepsschuilplaats (sg-gs) en specifieke vorm van groen - grondwal met grasland (sg-gw). Bij de groepsschuilplaatsen zijn niet alleen de gebouwtjes van deze aanduiding voorzien, maar ook de omliggende gronden, waar een landschappelijke inpassing van de kazemat is voorzien.

Ontheffing van de gebruiksregels
Er is een mogelijkheid om ontheffing te verlenen om recreatief nachtverblijf in de groepsschuilplaatsen mogelijk te kunnen maken. Dit is alleen mogelijk na afweging van alle in geding zijnde belangen, waarbij nadrukkelijk de aanwezigheid van vleermuizen betrokken dient te worden.

Artikel 6 Natuur
De bestemming Natuur is onderverdeeld in twee aanduidingen:
- specifieke vorm van waarde – grasland en watergangen/oevers met natuurwaarde (gwn)
- specifieke vorm van groen -laanbeplantingen (lb).

Artikel 7 Verkeer
De openbare wegen in het plangebied, zoals de weg naar het fort, zijn voorzien van deze bestemming.

Artikel 8 Verkeer - Verblijf
Deze bestemming is toegekend aan openbare ruimten tussen de weg op het fort en de percelen. Deze gronden zullen hoofdzakelijk een groene inrichting krijgen, waar ook geparkeerd kan worden. Door het toekennen van deze bestemming wordt de stedenbouwkundige kwaliteit zo goed mogelijk gewaarborgd.

Artikel 9 Water
De hoofdwatergangen, de watergangen die een bergingsfunctie hebben en het landschappelijk waardevol water zijn als zodanig bestemd. Overigens geldt ter plaatse van de bestemming Water niet alleen het bestemmingsplan, maar ook de Keur van het Waterschap.

Artikel 10 Wonen
Voor de verschillende typen woningen gelden vanuit het beeldkwaliteitsplan verschillende eisen. Dit is doorvertaald in de regels door voor elk type woning een aparte aanduiding op te nemen. Ook zijn voor de verschillende woningen verschillende bouwaanduidingen op de kaart opgenomen.
De regels bieden de mogelijkheid voor aan huis gebonden beroepen en – na ontheffing – aan huis gebonden bedrijven.
De regels bevatten een ontheffing om mantelzorgwoningen mogelijk te maken. Opgemerkt wordt voor het laten wonen van een extra persoon in een woning geen ontheffing noodzakelijk is. In geval van inwoning woont er een extra persoon in de woning, en wordt er één gemeenschappelijke huishouding

gevoerd. Er is sprake van een mantelzorgwoning wanneer er voorzieningen als een eigen badkamer, WC of keuken worden gerealiseerd, waardoor er ingevolge de jurisprudentie al snel sprake zal zijn van een extra woning, ook al is dit nog zo klein. Voor de realisatie van de mantelzorgwoning dient daarom een aanvraag om bouwvergunning ingediend te worden. Een mantelzorgwoning is te allen tijde een tijdelijke woning.
Het plan voorziet niet in de mogelijkheid van paardenbakken bij woningen. Tennisbanen mogen uitsluitend op gronden met de aanduiding 'erf' gerealiseerd worden, maar hier mogen geen hoge vangnetten of omheiningen omheen orden gebouwd. De bouw van openluchtzwembaden is toelaatbaar.

7.4 Inleidende regels, algemene regels en overgangs- en slotregels

De redactie van de algemene regels en de overgangsregels zijn ontleend aan het Besluit ruimtelijke ordening, en zijn daarin dwingendrechtelijk voorgeschreven. Voor de tekst is de standaardbepaling uit het SVBP 2008 overgenomen. Ook voor een deel van de begrippen en van de wijze van meten zijn de standaardbepalingen uit het SVBP 2008 overgenomen.

8. Resultaten van inspraak en overleg

8.1. Inspraak

In de gemeente Werkendam is inspraak voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling verplicht. Volgens de Inspraakverordening van de gemeente Woudrichem is het geen verplichting om inspraak te verlenen op voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Gezien de relatief grote impact van de voorgenomen landgoedontwikkeling op het gebied, vinden de gemeentebesturen het wenselijk om in dit geval wel inspraak te verlenen.

In het kader van de inspraak is het voornemen om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van Landgoed Kraaiveld op donderdag 3 april 2008 gepubliceerd in de gemeentelijke publicatierubrieken van Werkendam en Woudrichem in het Altena Nieuws, dat huis-aan-huis wordt verspreid in de gemeenten. Vanaf vrijdag 4 april 2008 tot en met donderdag 15 mei 2008 hebben de relevante stukken ter inzage gelegen op de gemeentehuizen van Werkendam en Woudrichem. Tijdens de periode van terinzagelegging kon iedereen een inspraakreactie kenbaar maken bij de colleges burgemeester en wethouders.
Naast de terinzagelegging van de plannen, is er op 24 april 2008 een informatie- en inspraakavond gehouden over de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens deze avond is een toelichting op het plan gegeven en was er gelegenheid om mondeling op het plan te reageren.

8.2. Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met rijks- en provinciale diensten etc. Overleg is gevoerd met:

- Directie Ruimtelijke ontwikkeling en Handhaving provincie Noord-Brabant;
- VROM-inspectie Regio Zuid;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Provinciale Planologische Commissie;
- Waterschap Rivierenland;
- Kwaliteitsteam Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Brandweer Land van Heusden en Altena.

8.3. De verwerking van de resultaten van inspraak en overleg in het bestemmingsplan

Van de ingekomen inspraak- en overlegreacties is een verslag gemaakt dat als losse bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd[23]. De opmerkingen die bij de beantwoording zijn gemaakt, zijn verwerkt in het bestemmingsplan. In het onderstaande wordt aangegeven op welke wijze de opmerkingen van de overlegpartners zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Opmerkingen provincie Noord-Brabant

1. Verbinding tussen het fort en de Roef
In hoofdstuk 3 is in paragraaf 3.2. (Stedenbouwkundige inrichting en bebouwing) een beschrijving en een afbeelding opgenomen van deze verbinding. Voorts is deze zone op de plankaart voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verbindingsstructuur' (sr-vbs). De zone valt binnen de bestemming Agrarisch – Landschappelijke waarden. Daarbij is in de regels bepaald dat de gronden met de aanduiding specifieke vorm van recreatie - verbindingsstructuur' (sr-vbs) bestemd zijn voor behoud en ontwikkeling van een ecologische en recreatieve verbindingsstructuur in de vorm van een

[23] *Gemeente Werkendam en gemeente Woudrichem: Inspraaknotitie voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Kraaiveld.*

dijkje, een wandelpad, een bomenrij en een natuurvriendelijke oever (artikel 3 lid 1 onder b). De aanleg van de verbindingsstructuur is zekergesteld in de Samenwerkings- en exploitatieovereenkomst. De gemeenten kunnen de nakoming van de overeenkomst civielrechtelijk afdwingen.

2. Systematiek van het bestemmingsplan
De provincie merkt op dat binnen de bestemming Agrarisch – Landschappelijke waarden ruimte wordt geboden aan alle daarin genoemde activiteiten.
Naar aanleiding hiervan wordt allereerst opgemerkt dat het ontwerp van het plan geheel is aangepast aan SVBP 2008. Bovendien is het advies van de provincie opgevolgd, en zijn tal van mogelijkheden in de bestemmingsomschrijving verduidelijkt en aangescherpt. Het gaat dan om de volgende aanpassingen:

- De permanente opvang van zorgbehoevenden is in deze versie expliciet aangemerkt als een ondergeschikte nevenactiviteit (lid 1 onder c). Om te waarborgen dat deze activiteit een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf blijft, en om de agrarische continuïteit te waarborgen, is in de regels bepaald dat de gronden met de bestemming Agrarisch – Landschappelijke waarden bestemd zijn voor volwaardige agrarische bedrijven. Het begrip 'volwaardig agrarisch bedrijf is daarbij in de begrippen gedefinieerd. Door deze constructie is de permanente opvang van zorgbehoevenden altijd een nevenactiviteit bij een volwaardig agrarisch bedrijf.
- De bruto-vloeropervlakte die gebruikt mag worden voor detailhandel is teruggebracht van 250 m^2 naar 200 m^2. Het begrip 'detailhandel' is toegevoegd aan de begrippen.
- In de regels is expliciet aangegeven welke activiteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bouwvlakken. Het gaat dan om detailhandelsactiviteiten, het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, het be- en verwerken van agrarische producten, de opwekking van wind- en zonne-energie en de realisatie van parkeerplaatsen.
- Het agrarisch bouwvlak is aangegeven op de plankaart conform de methodiek SVBP 2008.
- Ten opzichte van het voorontwerp zijn de volgende nevenfuncties, die mogelijk waren na binnenplanse ontheffing, geschrapt: kampeerboerderij – expositieruimte – verhuur van kano's en fietsen – huifkartochten en paardrij – activiteiten.

Opmerkingen Waterschap

- Aan artikel 6 lid 4.1. is toegevoegd dat het Waterschap gehoord moet worden alvorens een aanlegvergunning wordt verleend voor het graven, dempen of verbreden van sloten en watergangen.
- Tevens is artikel 9 aangepast door op te nemen dat een gebruik van gronden met de bestemming Water ten behoeve van extensief recreatief medegebruik als gebruik overeenkomstig de bestemming wordt aangemerkt, mits het Waterschap heeft ingestemd met het extensief recreatief medegebruik.
- De twee noordelijke watergangen zijn op de plankaart voorzien van de bestemming Water.

Opmerkingen brandweer

Op 16 juni 2009 is er van de brandweer een reactie gekomen op het voorontwerp bestemmingsplan landgoed Kraaiveld. De reactie behelst twee onderwerpen bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Geconcludeerd werd dat het huidige plan onvoldoende aandacht had besteed aan brandweereisen.
Op 13 augustus 2009 is er een bijeenkomst geweest tussen brandweer en de initiatiefnemer. Daarbij zijn de genoemde onderwerpen doorgelopen. Door de brandweer is aangegeven dat als onderstaande punten in het bestemmingplan worden opgenomen, de brandveiligheid voldoende in het bestemmingplan gewaarborgd.

Bereikbaarheid
De initiatiefnemer heeft een 'uitwerking beeldkwaliteitplan' gemaakt, ten behoeve van de supervisie. Daarin staat voor het Fort Kraaiveld een wegdek beschreven en verbeeld van 5 meter breed. Dit zou volgens de brandweer aangevuld moeten worden tot 5,5 meter breed. Dit zou kunnen door aan beide zijden van de weg 'grastegels' neer te leggen. Dit moet over de gehele lengte tot aan het punt dat de weg uitsplitst in een lus. Deze lus moet een minimale buitenbochtstraal moeten hebben van 10

meter, en een binnenbochtstraal van 5,5 meter (oftewel 4,5 meter krapper dan buitenbocht). De weg moet een asbelasting van 10 ton aankunnen. Het ontwerp van de nieuwe ontsluiting zal hierop worden aangepast, de gevraagde aanpassingen kunnen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Verkeer-verblijf'

Bluswatervoorziening
Er zijn drie bebouwingsclusters aanwezig. Bij alle drie is er ruim oppervlaktewater aanwezig, voldoende voor de secundaire bluswatervoorziening, mits er een verharde plaats is van maximaal 5 meter uit het wateroppervlak. Voor het 'fort Kraaiveld' is de locatie vooraan, waar het water dichtbij de weg komt, geschikt voor de opstelling van een 2e blusauto. Door extra verharding, blijft het mogelijk om te passeren. Bij de nieuwe boerderijlocatie is er een goede voorziening bij de oprit waar deze de 'waterlinie' kruist. Bij het 'slot' cluster ligt naast en tegenover de weg een A- watergang.

Bij de planuitvoering zal er ook rekening worden gehouden met primaire blus watervoorzieningen als
-brandkranen
-geslagen bronnen/putten
-een stationaire aansluiting op een secundaire watervoorziening, of op een verdiepte hemelwaterafvoer die in contact staat voldoende oppervlaktewater.
De primaire voorzieningen dienen op maximaal 40 meter afstand tot de huizen te staan. Dit betekent dat er één nodig is op het 'slot Kraaiveld', een voor de 2 bijgebouwen, drie binnen het 'fort Kraaiveld', en één voor de ingang van hoeve Kraaiveld, ter hoogte van de zorgwoning.

Er zullen op het landgoed geen huizen worden gebouwd die bijzondere hoeveelheden water vergen. Er komen geen rieten kappen of volledig houten gebouwen.

Conclusie
Het bestemmingplan staat realisatie van blusvoorzieningen niet in de weg, en is uit het oogpunt van brandveiligheid uitvoerbaar.

Inspraakreacties

De ingediende inspraakreacties zijn beoordeeld en verwerkt. Voor de zakelijke inhoud en de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de Inspraaknotitie voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Kraaiveld.

Bijlagen

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 680 76 54
Email: PPC@brabant.nl

Ons kenmerk : nr. 1403587/1404107
Uw kenmerk : –
Doorkiesnr. : 6812631 mw. M. Bakker
Bijlagen : –
Datum : 16 april 2008
Onderwerp : Ontvangstbevestiging

Het college van burgemeester en
wethouders van Woudrichem
Postbus 6
4285 ZG WOUDRICHEM

Geacht college,

Hierbij bevestig ik de ontvangst van uw brief d.d. 4 april 2008 waarin u verzoekt een advies uit te brengen over het plan Landgoed Kraaiveld.

Het plan is doorgezonden aan mevrouw Schalken van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving die voor verdere afwikkeling (met name het opstellen van het directie-advies) zorgdraagt. Zij is bereikbaar onder telefoonnummer 073-6812239.

Over enige tijd ontvangt u het directie-advies. Hierin staat tevens vermeld wanneer uw plan (in beginsel) ter advisering zal worden voorgelegd aan de Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen (PCGP). Deze commissie zal eveneens haar advies over het plan uitbrengen, onafhankelijk van het directie-advies.

Ik vertrouw erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
de secretaris,

i/o

Dhr. R.C. Heesen

De Provinciale Planologische Commissie en haar subcommissies adviseren het provinciaal bestuur en gemeenten over de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing. In de Commissie hebben, naast onafhankelijke deskundigen, onder meer zitting vertegenwoordigers van diverse ministeries, vertegenwoordigers op voordracht van de Vereniging van Brabantse Gemeenten, de provincie Noord Brabant en vertegenwoordigers op voordracht van het Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant.

PPC75/1403587

N.V. Nederlandse Gasunie

gasunie

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Woudrichem
Postbus 6
4285 ZG WOUDRICHEM

N.V. Nederlandse Gasunie
Kantoor Waddinxveen
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen
Coenecoop 7
T (0182) 62 33 33
F (0182) 62 33 90
E communicatie@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
16 mei 2008

Doorkiesnummer
(0182) 62 33 08

Ons kenmerk
TAJW 08.3085

Uw kenmerk

Onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Kraaiveld Zuid

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief van 8 april jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd concept ontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Ten zuiden van de Roef net buiten het plangebied is een regionale 6" / 40 bar aardgas-transportleiding van ons bedrijf gelegen. De invloedsfeer van deze leiding bij een eventuele calamiteit reikt tot binnen dit plangebied.

Het voornoemde plan is daarom getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al medio dit jaar worden opgevolgd door een tijdelijke nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied binnen de 100% letaliteitgrens van deze leiding valt. Gezien de onderhavige bestemmingen zal dit geen verhoging van het GroepsRisico geven. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed zal hebben op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending, verblijven wij,

Hoogachtend,

G.A. Westmaas
Medewerker Juridische Zaken West

731.212 | no:2008-2266
GEMEENTE WOUDRICHEM
Ingekomen
19 MEI 2008
PAR.
Ro

Blad 1 van 1

Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het college van burgemeester
en wethouders van Woudrichem
Postbus 6
4285 ZG WOUDRICHEM

VERZONDEN
13 AUG 2008

kopie bgm (rohd)

-1.854.1 no. 2008-3560
GEMEENTE WOUDRICHEM
14 AUG 2008
DATUM
RO

Onderwerp
Vooroverleg-reactie voorontwerpbestemmingsplan "Landgoed Kraaiveld"

Datum
11 augustus 2008
Ons kenmerk
1403587/1438977
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
I. Slippens
Directie
Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving
Telefoon
(073) 680 84 34
Fax
(073) 680 76 45
Bijlage(n)
-
E-mail
islippens@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van 4 april 2008, ontvangen op 9 april 2008, heeft u, mede namens het college van burgemeester en wethouders van Werkendam, de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "Landgoed Kraaiveld".
Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 adviseert de PPC niet langer over voorontwerpbestemmingsplannen. Gedeputeerde Staten hebben u hierover op 7 mei 2008 nader geïnformeerd. Ook de positie van de provincie en de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) verandert met de inwerkingtreding van de Wro. Om de provinciale belangen in het planvormingsproces in te brengen, is in artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening het vooroverleg geregeld. De directie beschouwt uw verzoek om advies als een verzoek tot vooroverleg. In het vooroverleg beperkt de directie zich tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving
Het plangebied is globaal gelegen tussen de Merwededijk in het noorden, de Oudendijk in het oosten en de Roefweg in het zuiden. Het initiatief is uitgegaan van drie agrarische (melkvee)bedrijven die in het plangebied worden geëxploiteerd. Twee van de drie bedrijven oriënteren zich op bedrijfsopvolging c.q. -overname. Bij het derde bedrijf is bedrijfsbeëindiging aan de orde. De verkavelingstructuur en de bedrijfsgebouwen van de bedrijven waarbij dit speelt zijn uit landbouwkundig oogpunt niet optimaal. Verbetering van de verkavelingstructuur en aanpassing of nieuwbouw van bedrijfsgebouwen is gewenst. Dit is ondermeer reden geweest voor de betrokken bedrijven om te onderzoeken of een integrale ontwikkeling van het gebied mogelijk is waarbij ook de plannen en ambities van de diverse overheden voor dit gebied zijn betrokken. Daarbij is samenwerking gezocht met Meeùs Rentmeesters B.V. en het Coördinatiepunt Landschapsbeheer van het Brabants Landschap.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Provincie Noord-Brabant

Datum
11 augustus 2008
Ons kenmerk
1403587/1438977

Realisering van het plan zou met behulp van het instrument "Rood voor groen, nieuwe landgoederen" moeten plaatsvinden.

In maart 2007 hebben wij middels een principe-uitspraak aangegeven de ontwikkeling van een nieuw landgoed op deze locatie aanvaardbaar te vinden onder voorwaarde dat het plan op een aantal punten wordt aangepast dan wel nader onderbouwd.
Wij hebben het voorontwerpplan bezien vanuit de provinciale belangen in relatie met de eerder gemaakte opmerkingen.

2. Provinciale belangen
De provinciale belangen richten zich ondermeer op nieuwe ruimte voor natuur en landschap dan wel het versterken van natuur- en landschapswaarden. Eén van de instrumenten daarvoor is de ontwikkeling van landgoederen. Indien door het ontwikkelen van een nieuw landgoed een meerwaarde wordt gecreëerd voor natuur en ecologie, recreatie, cultuurhistorie en landschap, mogen in ruil daarvoor woningen in het buitengebied worden ontwikkeld.
In een plan omtrent een landgoed komen dan ook verschillende provinciale belangen aan de orde. In het voorliggend plan betreft het belangen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit, natuur, water en milieu, cultuurhistorie, land- en tuinbouw en toerisme en recreatie. In het verlengde van de eerdere principe-uitspraak stellen wij het volgende.

Ruimtelijke kwaliteit
Het plan kent twee woningen op een apart bouwblok gescheiden van het bouwblok met het grote landhuis door een perceel dat klaarblijkelijk geen deel uitmaakt van het landgoed. Een dergelijke situering, waarbij wij tevens constateren dat de noodzaak van de twee woningen ontbreekt, doet afbreuk aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit.
Wij hebben in onze principe-uitspraak geadviseerd deze twee woningen te integreren in het cluster met het landhuis.

Wij vinden de verplaatsing van het bouwblok voor de nieuwe boerderij uit het cluster ten westen van de kern Oudendijk naar het eind van de laan langs de Roefweg een kwaliteitswinst voor het plan.

Het cluster met 8 landgoedwoningen ten westen van de kern Oudendijk blijft naar onze mening een landgoed-vreemde ontwikkeling. Wij hebben u eerder verzocht om de relatie tussen dit cluster en het nieuwe agrarische bouwblok in de hoofdweerstandsstrook te verbeteren door een robuustere verbinding aan te leggen door middel van het doortrekken van de brede watergangen en rietzones aan de buitenzijde van de Hoofdverdedigingslinie. Wij constateren dat hier geen invulling aan is gegeven en niet is aangegeven waarom uiteindelijk de voorliggende invulling gehandhaafd is.
De huidige situatie wordt thans ervaren als een uitstulpsel van de Hoofdverdedigingslinie respectievelijk de kern Oudendijk in het open land, hetgeen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit.

Natuur

Wij kunnen ons in grote lijnen vinden in de nadere invulling die het plan geeft aan natuur en landschap.
De provincie streeft naar het behoud en de ontwikkeling goede ecologische verbindingen.
Het landgoed is bij uitstek geschikt om als migratie gebied te functioneren voor het leefgebied voor amfibieën in het noordelijke deel en het leefgebied ten zuidoosten van het landgoed. De kwaliteit van het leefgebied amfibieën in het noordelijk deel kan worden versterkt in combinatie met een verbinding van een tweede leefgebied amfibieën ten zuidoosten van het landgoed, te creëren door het inrichten van een migratieroute langs een van de noordoost-zuidwest georiënteerde sloten. Bij voorkeur is dit een sloot met weinig schaduwwerking van bomen. Ook ontsnipperingsmaatregelen ter plaatse van de wegen, zodat amfibieën dergelijke barrières ongeschonden kunnen nemen, leven een belangrijke bijdrage aan het leefgebied.

Duurzaamheid landgoed

Paragraaf 6 biedt onvoldoende inzicht in de zekerstelling van het landgoed en de veiligstelling van de openbaarheid. Een beheersplan waarin wordt aangegeven hoe de nieuw aan te leggen natuur zal worden beheerd ontbreekt, of evenals een exploitatieplan voor de langere termijn. Hiermee ontbreekt inzicht of het provinciale belang op dit onderdeel op een goede wijze is geborgd.

Planvoorschriften

Wij constateren dat de systematiek van de planvoorschriften inclusief de bijbehorende kaart ondoorzichtig is waardoor provinciale belangen (zuinig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit) kunnen worden geschaad. Ter toelichting noemen wij een aantal punten:

- artikel 3 maakt mogelijk dat binnen de bestemming "agrarisch-landschappelijke waarden" ruimte geboden wordt aan alle daarin genoemde activiteiten;
- de voorschriften maken niet duidelijk welke activiteiten op agrarische bouwblokken zijn toegestaan en welke daarbuiten;
- duidelijk moet zijn dat de zorgfunctie een ondergeschikte neven-activiteit blijft;
- de agrarische bouwblokken zijn niet duidelijk op de kaart aangegeven;

Bovendien merken wij op dat wat in de voorschriften wordt geregeld vaak niet past bij de toelichting op het plan en de provinciale regeling nieuwe landgoederen. In de voorschriften wordt onder andere sterk de nadruk gelegd op het toestaan van recreatieve ontwikkelingen, terwijl in de toelichting het accent ligt op wonen, natuur, landschap en extensieve recreatie. Dit kan leiden tot een te grote (toeristisch-recreatieve) druk op het gebied waardoor provinciale belangen kunnen worden geschaad. Ter illustratie:

- het toestaan van handel in producten vanuit de hele regio Land van Heusden en Altena;

Provincie Noord-Brabant

- het middels vele vrijstellingsbepalingen (minicamping, verblijfsrecreatie in kazematten, verhuur kano's en fietsen, aan huis gebonden beroepen en bedrijven, B&B, appartementen, kampeerboerderij, paardrijd-activiteiten, evenementen, mantelzorg etc.) mogelijk maken om het landgoed op een vrij intensieve manier te exploiteren.

Datum
11 augustus 2008
Ons kenmerk
1403587/1438977

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens, in relatie met de eerder uitgebrachte principe-uitspraak, zijn wij van mening dat in het algemeen op goede wijze rekening is gehouden met de provinciale belangen die in het gebied aanwezig zijn. Echter op onderdelen geeft het plan onvoldoende inzicht waardoor het niet duidelijk is of de provinciale belangen op goede wijze zijn geborgd. Wij vragen u het plan aan te vullen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met het provinciale belang zoals hierboven verwoord. Overleg met het provinciale planteam voor uw gemeente is wenselijk.

namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,

mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West