



Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan
Landgoed De Vliet
partiële herziening aanpassing inrichting



in steenbergen staat u sterk

Landgoed De Vliet

partiële herziening aanpassing inrichting

identificatie

identificatiecode:

<NL.IMRO.0851.landgoeddevliet-v001>

projectnummer:

020104.19071.00

opdrachtgever:

ing. R.G.M. Louwes

planstatus

datum:

02-06-2016

03-07-2017

gemeente

Steenbergen

Ballast Nedam

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Aanpassingen landgoed De Vliet	7
1.1	Landgoed De Vliet	7
1.2	Aanpassingen van bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en Inrichting- en beheerplan De Vliet	8
Hoofdstuk 2	Toetsing aanpassingen landgoed De Vliet	11
2.1	Vastgestelde projectprofiel van het Landgoed De Vliet	11
2.2	Huidige kwaliteiten landgoed	12
2.3	Beschrijving toekomstige aanpassingen landgoed De Vliet	14
2.4	Toetsing van de aanpassingen voor drie aspecten	16
2.5	Toetsing van de aanpassingen aan het beleid	22
Hoofdstuk 3	Aanpassingen bestemmingsplan	27
Hoofdstuk 4	Aanpassingen beeldkwaliteitsplan De Vliet	31
Hoofdstuk 5	Aanpassingen inrichtings- en beheerplan De Vliet	35
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.1	Vooroverlegreacties	37
6.2	Ontwerpbestemmingsplan	37
Bijlagen toelichting		39
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan 2007	41
Bijlage 2	Inrichtings- en beheersplan 2007	43
Bijlage 3	Quick scan flora en fauna Landgoed De Vliet	45
Bijlage 4	Verkenning rugstreeppad	47
Bijlage 5	Bestemmingsplan Landgoed De Vliet verbeelding vigerend	49
Bijlage 6	Bestemmingsplan Landgoed De Vliet verbeelding herziening	51
Bijlage 7	Opzet bestemming Landgoed	53
Bijlage 8	Beeldkwaliteitsplan 2007 aangepast	57

Bijlage 9	Inrichtings- en beheersplan aangepast	59
Bijlage 10	Situering profielen	61
Bijlage 11	Profiel dempen kom	63
Bijlage 12	Profiel graven geul	65
Bijlage 13	Profiel aanleg dammen en bruggen	67
Regels		69
Hoofdstuk 1	Algemene regels	71
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	73
Hoofdstuk 3	Algemene bepalingen	75



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Aanpassingen landgoed De Vliet

1.1 Landgoed De Vliet

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Landgoed De Vliet op 24 april 2008 vastgesteld. Daarbij hoorden ook het Beeldkwaliteitsplan De Vliet (bijlage 1) en het Inrichting- en beheerplan De Vliet (bijlage 2). Hiermee is het kader vastgesteld waarbinnen de beoogde landgoedontwikkeling mogelijk werd gemaakt. Dit betrof de situering van drie landhuizen met daaromheen water en natuur.

Huidige stand van zaken realisering landgoed

Inmiddels is de waterstructuur aangelegd, zijn de gebiedsdelen met woonkavels en natuur - deels in de vorm van een eiland - volgens plan tot stand gekomen. Eén landhuis is gerealiseerd, de bijbehorende natuurontwikkeling is in ontwikkeling. Twee bouw kavels resteren nog.

Het gehele landgoed is voorzien van de bestemming Landgoed met diverse subbestemmingen voor bijvoorbeeld water, grasland en parkeren. Een aanpassing van het landgoedconcept is nodig voor het daadwerkelijk kunnen realiseren van de twee overgebleven landgoedkavels. De marktsituatie is, zo is uit de afgelopen jaren gebleken, problematisch. Alle inspanningen die gericht zijn op verkoop van de percelen hebben vooralsnog geresulteerd in de daadwerkelijke realisering van één landhuis.

Directe aanleiding tot aanpassing van de verkaveling: verzoek eerste bewoner

De aanpassing van het landgoed komt mede voort uit het verzoek van de eigenaar van het oostelijk perceel. Het streven is gericht op één eigendom van gronden direct om de woning zodat het beheer in één had is, dus van de bewoners van die woning. Tevens wordt verwacht dat herverkaveling positief kan werken voor de verkoop van de twee resterende kavels.

Bijstelling oorspronkelijke opzet landgoed

Medewerking aan het verzoek tot herverkaveling is gunstig voor het in de markt zetten van de twee andere kavels. Kenmerk van de oorspronkelijke opzet van het landgoed en met name van de indeling van percelen, is namelijk dat de oppervlaktes van de drie deelgebieden, min of meer vergelijkbaar zijn. Gebleken is dat de opzet met gelijkwaardige oppervlaktes niet heeft geleid tot het benutten van alle drie mogelijkheden voor een landhuis, gedurende diverse jaren. Dit is enerzijds terug te voeren op de na 2008 verslechterde marktsituatie. Ondanks de marktomstandigheden is de ontwikkelaar overigens begonnen met het realiseren van de belangrijkste onderdelen van het plan, zoals de aanleg van waterpartijen.

Het is niet te verwachten dat de marktsituatie op korte termijn perspectief zal bieden dat de verkoop van twee vergelijkbare percelen zal slagen. Vandaar dat ervoor wordt gekozen de opzet van het landgoed wat eigendomsverhoudingen betreft, te veranderen.

De kavel aan de oostzijde wordt aanzienlijk vergroot van circa 5 ha naar ruim 8,3 ha. Dat gedeelte wordt ook op korte termijn geheel ingericht. De westelijke kavel van 5 ha blijft behouden. Het tussenliggende perceel krijgt een omvang van circa 1,7 ha. De totale omvang van het landgoed blijft 15 ha.

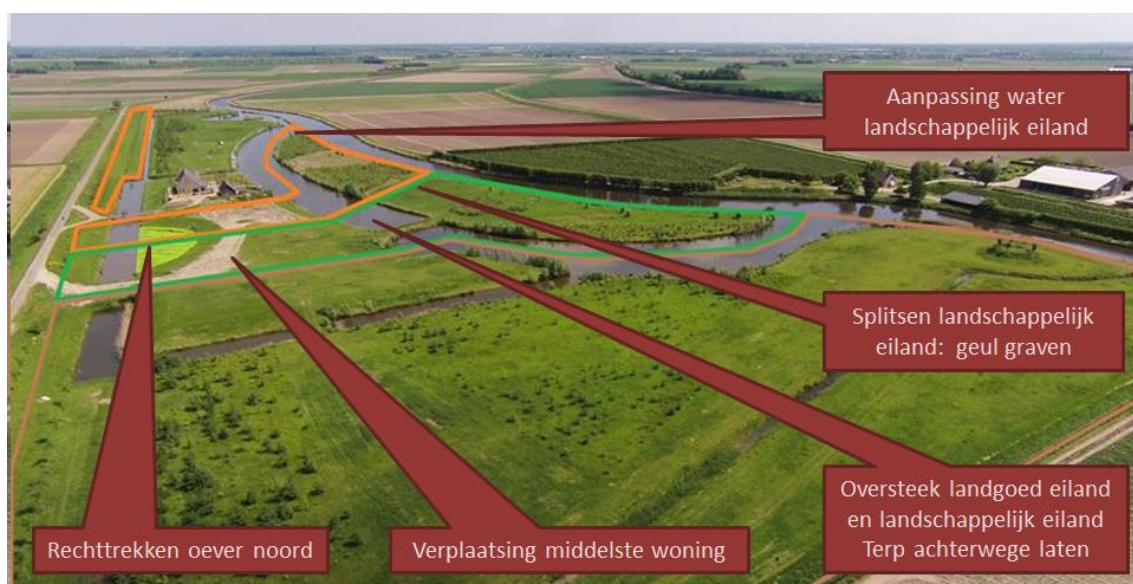
Met de aanpassing van de eigendomsverhoudingen wordt een beter perspectief verkregen op verkoop van de resterende kavels. Het effect hiervan is, dat de termijn waarbinnen een groter deel van het landgoed tot wasdom komt, naar verwachting wordt verkort. Eerder dan bij handhaving van de huidige opzet mag worden verwacht, worden over enige tijd ook de andere landgoeddelen ingericht, zoals het middelste gedeelte.

Concrete aanpassingen die worden voorgesteld

De herverkaveling van twee van de drie landgoeddelen, wordt gecombineerd met de volgende aanpassingen:

- aanpassing water van het landschappelijk eiland;
- het splitsen van het landschappelijk eiland door een geul te graven;
- nieuwe oversteek tussen landgoedperceel en landschappelijk eiland gecombineerd met het achterwege laten van de aanleg van een terp tussen de eilanden;
- verplaatsing van de middelste woning;
- rechteoever noord.

De aanpassingen, zoals aangegeven op de afbeelding, hebben geen invloed op het landgoedkarakter als geheel. Vandaar dat medewerking aan de aanpassingen gewenst en verantwoord is.



1.2 Aanpassingen van bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en Inrichting- en beheerplan De Vliet

In deze toelichting wordt ingegaan op de aanpassingen die nodig zijn voor drie documenten:

- bestemmingsplan Landgoed De Vliet;
- Beeldkwaliteitsplan De Vliet;
- Inrichting- en beheerplan De Vliet.

De aanpassingen van het landgoed voor de genoemde plannen en de toelichting hierop, zijn in dit document als volgt opgenomen.

- De aanpassingen zelf zijn beschreven in hoofdstuk 2. Daarbij is een toetsing uitgevoerd ten aanzien van de hoofdstructuur van het beoogde landgoed en enkele onderdelen (landschap, natuur, beeldkwaliteit, water).
- Op detailniveau zijn er aanpassingen nodig van de bestemmingsregeling (verbeelding). In hoofdstuk

3 worden die beschreven.

- Een overzicht van de veranderingen ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in hoofdstuk 4. De aanpassingen zijn in het beeldkwaliteitsplan doorgevoerd (bijlage 8).
- Ook het Inrichting- en beheerplan verandert op onderdelen. Deze veranderingen zijn in hoofdstuk 5 vermeld. Die zijn verwerkt in het Inrichting- en beheerplan (bijlage 9).

De ligging van de concrete aanpassingen is weergegeven in bijlage 10. De profielen voor het dempen van de kom, graven van de geul en aanleg van dammen en bruggen zijn in de bijlagen 11, 12 en 13 opgenomen.

De gemeente Steenbergen heeft op 23 oktober 2015 omgevingsvergunning verleend voor de genoemde aanpassingen (ZK 15001021). Tevens is op 12 augustus 2015 de hiervoor benodigde watervergunning verleend door het Waterschap Brabantse Delta (15UTP00675). De eigenaar van de het oostelijke perceel heeft de aanpassingen ook in het terrein gerealiseerd (eind 2015).

Hoofdstuk 2 Toetsing aanpassingen landgoed De Vliet

2.1 Vastgestelde projectprofiel van het Landgoed De Vliet

Het bestemmingsplan Landgoed De Vliet bevat het projectprofiel voor het landgoed. Dit is vastgelegd in uitgangspunten. De uitgangspunten voor inrichting zijn, behalve aan concrete beleidsdoelen met betrekking tot ecologie en waterhuishouding, ontleend aan het programma, de mogelijkheden voor natuurontwikkeling, het landschap, de specifieke eisen met betrekking tot de waterhuishouding, en de mogelijkheden voor het creëren van toegevoegde belevingswaarde.

Programmatische uitgangspunten

- ruim 15 ha landgoed, waarvan 90% openbaar en 10% privé;
- het openbare deel toegankelijk gemaakt met minimaal 500 meter voetpaden;
- 4.500 m³ bebouwing, waarin maximaal drie wooneenheden.

Uitgangspunten natuurontwikkeling

- ondersteunen van de geprojecteerde ecologische verbindingszone op de oever van de Vliet;
- aansluiten op in de streek voorkomende natuurdoeltypen.

Uitgangspunten landschap

- bebouwing aansluiten aan de dijk;
- respecteren van de openheid langs de Vliet;
- aansluiten bij de belijning van het polderlandschap.

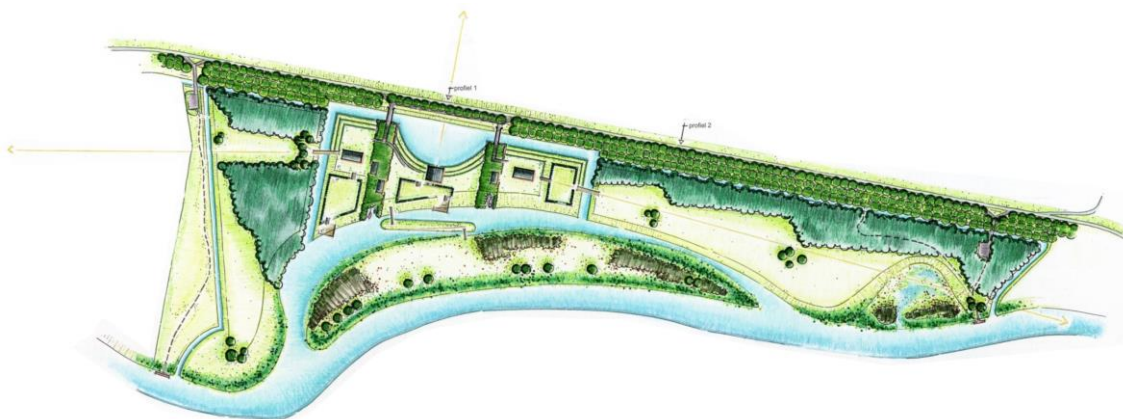
Eisen met betrekking tot de waterhuishouding

- uitgaande van de mogelijkheid dat het waterpeil bij calamiteiten kan stijgen tot 2,0 m boven NAP.
- compenseren van verlies aan bergingscapaciteit als gevolg van ophoging door toevoegen van bergingscapaciteit door ontgraving;
- geen doodlopende waterlopen.

Uitgangspunten toegevoegde belevingswaarde

- creëren van bebouwing "met allure";
- samenhang scheppen in de bebouwing;
- de Vliet in het openbare domein brengen.

Uiteindelijk vormen de totale omvang van het landgoed (15 ha) met het meervoudig ruimtegebruik (deel openbaarheid) en de begrenzing van het bouwvolume de essentie van het plan voor het landgoed, gecombineerd met het aanhouden van de belijning van het polderlandschap en een aanzienlijke uitbreiding van het areaal voor natuur en water. Dit is uitgewerkt in een schetsontwerp.



Figuur 2.1 Schetsontwerp landgoed

In paragraaf 2.4 worden de aanpassingen aan het landgoed, beschreven in paragraaf 2.3, getoetst.

2.2 Huidige kwaliteiten landgoed

Belangrijke delen van het landgoed zijn inmiddels tot stand gekomen. Gedurende een periode van inmiddels vijf jaar is een beeld ontstaan van de specifieke kwaliteiten van het landgoed. Echter, er zijn nogal veel inspanning nodig voor het verbeteren van de groei-omstandigheden van beplanting. De ondergrond is slecht doordringbaar en te massief. Wanneer bij de aanleg een lossere bodemstructuur zou zijn aangebracht, dan zouden de groei-beter zijn.

Natuurwaarde als belangrijkste kwaliteit

Signalement van aanwezige natuurwaarden

De waarde van het landgoed voor de natuur is positief. Er heeft zich een diversiteit aan flora en fauna ontwikkeld, die behoren bij de inrichting van het terrein: water, ruigte en grazige vegetaties.

- Rond het landschappelijk eiland zijn op diverse plaatsen sporen aangetroffen van bevers. Knaagsporen aan de wilgen langs de randen van het eiland tonen dit aan. Bevers komen in de omgeving voor en benutten ook het landschappelijk eiland als leefgebied.
- De ijsvogel is diverse keren gesignaleerd. In de zomerperiode was dit dagelijks, alleen of als paartje, dus duidelijk een broedgeval. De Patrijs zorgt ieder jaar voor 12 tot 14 jongen en in de schuur krijgt de Boerenwaluw 40 tot 60 jongen. Ook de oeverwaluw broedt in een stijlwand langs het water.
- Langs de zuidrand van het landschappelijk eiland liggen stenen in het ondiepe water. Daar is het water warmer. Dit trekt een grote hoeveelheid paaiende vissen aan. Ditzelfde gebeurt aan de oostzijde waar eilandjes in ondiep water zijn aangelegd. Ook daar heeft het landgoed natuurwaarden. Zodoende is het landgoed voor vogels een aantrekkelijk en rijk foerageergebied, zoals aalscholver, grote zilverreiger, blauwe reiger, lepelaar en zelfs de visarend komt ieder jaar vissen.
- De groei van alle flora vraagt extra aandacht. Extra inzet is er voor het tot wasdom brengen van beplanting gelet op de aanwezige slechte waterhuishouding en bodemsamenstelling. Bij de aanleg is een te dichte bodemsamenstelling ontstaan. Hierdoor laat de waterdoorlatendheid te wensen over. Tevens wortelt beplanting zich minder goed om flink te kunnen groeien. Maatregelen zijn reeds getroffen voor verbetering van groei-omstandigheden, zoals bodemmaatregelen.
- Het beheer van het gebied is afgestemd op het realiseren van het oorspronkelijke ontwerp van het landgoed. Beoordeeld is of een terughoudender beheer een optie is in combinatie met het continueren van het ontwerpuitgangspunt voor het landschappelijke eiland met doorzichten.



Figuur 2.2 Foto wilg met beveractiviteiten met landhuis op achtergrond

In het gebied is voorts de volgende fauna gesignaleerd, het is gebaseerd op (incidentele) waarnemingen. Er heeft geen systematisch onderzoek van de flora en fauna op het landgoed plaatsgevonden. Met deze gegevens wordt een beeld gegeven van de aanwezige natuurwaarden die ook in de omgeving voorkomen.

Broedvogels	Bergeend, kuifeend, wilde eend, ijsvogel, merel, zanglijster, fazant, patrijs, oeverwaluw, boerenwaluw, waterhoen, scholekster.
Onderdeel leefgebied / foerageergebied	Torenvalk, sperwer, buizerd, bruine kiekendief, visarend, bonte en groene specht, houtduif, holenduif, tortel, koekoek, visdiefje, diverse soorten meeuwen.
Overige vogels, waaronder trekvogels	smient, krakeend, slobbeend, wintertaling, fuut, meerkoet, knobbelzwaan, Canadese gans, grauwe gans, nijlgans, casarca, witgatje, tureluur, bontbekplevier, wulp, aalscholver, grote zilvereigers en blauwe reigers, lepelaar in groepjes van twee en van vier, kramsvogel, koperwieken, klapekster, putters, sizzen, vinken, blauwborst, roodborst, tapuit, kneu, winterkoning, kerkuil, steenuil, roodborsttapuit, gekraagde roodstaart, witte en de gele kwikstaart, boompieper, graspieper, ringmus, heggemus, geelgors, fitis, tjiftjaf, bosrietzanger en kleine karekiet.
Overige fauna	Vele vlinders en libellensoorten; worden door een vereniging in kaart gebracht en gefotografeerd. Veel (jonge) vis, vooral in aangelegde vispaaiplaatsen, voedsaam voor ijsvogel en andere viseters. Algemene zoogdieren: haas, vos, hermelijn, heel veel (soorten) muizen, voedsaam voor roofvogels.

In de omgeving van het landgoed komt deze fauna meer voor. Dit hangt samen met de aanwezigheid

van akkers; vooral de combinatie met beplanting en water zorgt ervoor dat de natuurwaarden anders zijn ten opzichte van de oorspronkelijke situatie van een uitgestrekte akker tussen de Vliet en de Zuidzeedijk.

Beheer van het landschappelijk eiland

Het beheer is afgestemd op het Inrichtings- en beheersplan. Dit bestaat uit een bepaalde beheersvorm van het landschappelijk eiland. In verband met het gewenste en in de plannen aangegeven behoud van doorzichten op het landschappelijk eiland wordt gemaaid. Om verschraving te bevorderen vindt afvoer van het maaisel plaats; er wordt geen bemesting toegepast.

Recreatie

De Vliet heeft kwaliteiten als kanoroute. De Vliet wordt vooral gebruikt door kanoërs met eigen kano en door roeiers vanuit Roosendaal. Motorjachten varen in grotere getale op de Steenbergsche Vliet. Het landgoed is goed bereikbaar voor wandelaars en fietsers.

- De recreatieve waarde van het landgoed voor waterrecreanten is vooral gelegen in de beschikbaarheid van extra vaarwater.
- De nevengeul is in de huidige situatie nog geen doorgaande vaarroute voor kanoërs door de aanwezigheid van een dam. Aan de oostzijde is een aanmeer-locatie aangebracht, die in de praktijk ook wordt gebruikt.
- Het aantal motorjachten direct rondom het landgoed, wordt geminimaliseerd door bebording die door het Waterschap Brabantse Delta zijn aangebracht bij de 'afslagen' naar het landgoed. Daar is aangegeven dat het water (te) ondiep is. Dit is een praktische maatregel ter voorkoming van schade aan vaartuigen (vastzittende of afbrekende schroeven) en daarmee ook op voorkoming van schadesituaties en claims bij het waterschap.
- Het landgoed wordt van buitenaf door fietsers en wandelaars bezocht. Het oostelijk gedeelte van het landgoed is ingericht voor bezoek door wandelaars of vissers. Parkeerruimte, een steiger en wandelpaden zijn hiervoor aangelegd. Op een beperkt deel worden geiten gehouden, die ook in de directe omgeving grazen. Vandaar dat hekwerken zorgen voor afbakening van het gebied voor geiten. Wandelaars worden met bordjes slechts geattendeerd op het niet meenemen van honden in verband met de geiten. Dergelijke hekwerken met eenvoudige doorgangen komen vaker voor in gebieden waar begrazing door dieren en bezoek door wandelaars worden gecombineerd. De wandelpaden worden zodanig onderhouden, dat wandelaars welkom zijn.

2.3 Beschrijving toekomstige aanpassingen landgoed De Vliet

Aanpassing water van het landschappelijk eiland

- Het zuidoostelijk deel van het landschappelijk eiland is niet als eiland aangelegd, maar als water.
- Het gaat om een inmiddels gerealiseerde, bestaande situatie.

Het splitsen van het landschappelijk eiland door een geul te graven

- Het landschappelijk eiland wordt gesplitst in twee delen. Hiervoor wordt een geul gegraven.
- De twee eiland-delen worden aan de afzonderlijke landhuiskavels gekoppeld.

Nieuwe oversteek tussen landgoedperceel en landschappelijk eiland en achterwege laten terp

- Tussen het oostelijk landgoedperceel en het (nieuwe) oostelijk deel van het landschappelijk eiland, wordt een oversteek aangelegd. Die oversteek is vergelijkbaar met de reeds aangelegde oversteek voor het westelijk gelegen kavel.
- De nieuwe oversteek in het water wordt aangelegd in de vorm van een grondwal met een breedte van 5 meter. In de verbindingen tussen de eilanden blijft de vaarroute gehandhaafd. Hiervoor worden bruggen gerealiseerd met een lengte van 6 meter en een breedte van 4 meter. Ter hoogte van het water bedraagt de doorvaarbreedte ten minste 2,40 meter, de doorvaarhoogte bedraagt 1,45 meter; dat is meer dan de minimale maat van 0,90 meter.

- Oorspronkelijk was tussen het landhuizeneiland en het landschappelijk eiland een terp gedacht. De aanleg hiervan vervalst.

Verplaatsing woning

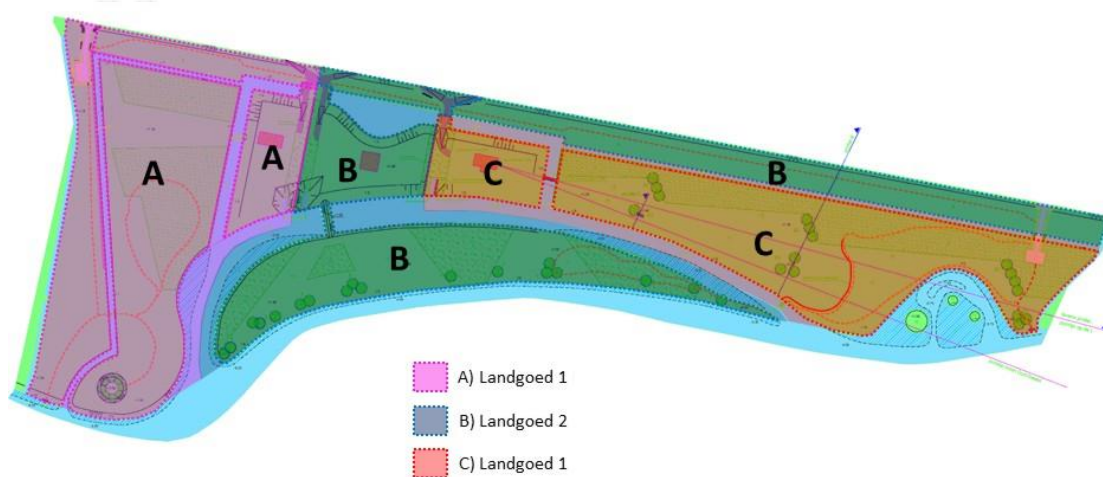
- Het middelste landhuis wordt in westelijke richting verplaatst.
- De nieuwe situering past binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is namelijk als één vlak voor de drie landhuizen opgenomen.
- De cultuurtechnische inrichting met hagen wordt vervangen door brede beplanting op de nieuwe erfafscheidingen.

Rechttrekken oever noord

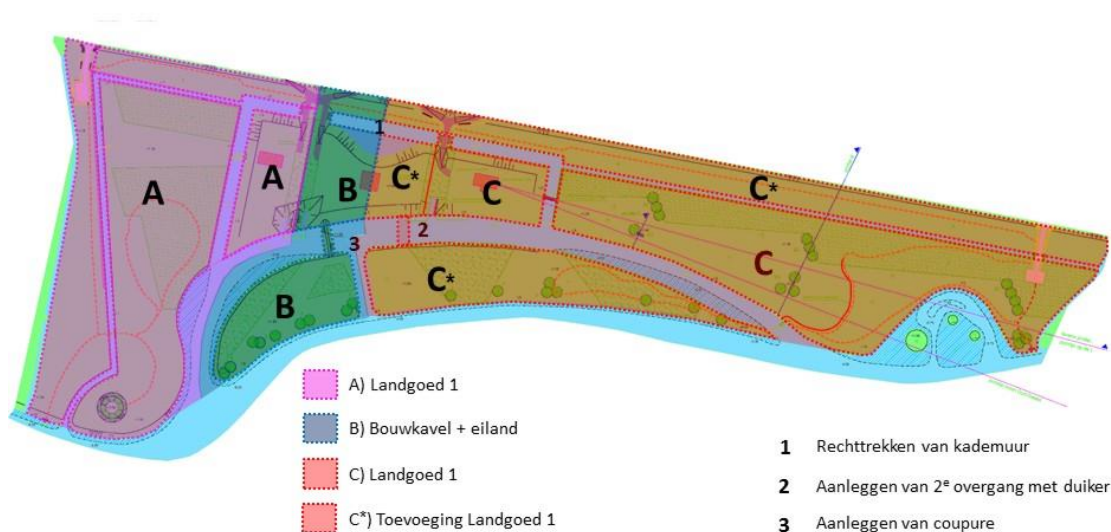
- Bij de inrichting is in de noordrand van het landhuizeneiland een ronding aangelegd.
- Op het landhuizeneiland wordt de noordelijke oever recht getrokken en wordt de tuin vergroot.

Verandering van eigendomsverhoudingen

De concrete indeling van het landgoed wat eigendomsverhoudingen betreft, verandert.



Figuur 2.3 Eigendomsverhoudingen voor de aanpassing



Figuur 2.4 Eigendomsverhoudingen na de aanpassing

In de oorspronkelijk gedachte verhoudingen, beslaat ieder landgoeddeel 5 ha. In de toekomstige situatie wordt het oostelijke gedeelte vergroot tot 8,3 ha, het westelijk deel blijft 5 ha en het centrale deel krijgt een omvang van 1,7 ha. De totale omvang wordt gehandhaafd op 15 ha. De aanpassingen zoals aangegeven op de kaart zijn hiervoor uitvoeriger beschreven.

De herverkaveling vloeit voort uit het verzoek dat aan de ontwikkelaar is gedaan, door de eigenaar van perceel C. Naar aanleiding daarvan is een uitwerking van de concrete aanpassingen tot stand gekomen. Het westelijk deel van het landgoed (deel C) wordt vergroot.

De ligging van de concrete aanpassingen waarvoor omgevingsvergunning wordt verleend zijn weergegeven in bijlage 10. De profielen voor het dempen van de kom, graven van de geul en aanleg van dammen en bruggen zijn in de bijlagen 11, 12 en 13 opgenomen.

2.4 Toetsing van de aanpassingen voor drie aspecten

De effecten van de ontwikkelingen op landschap, natuur en beeldkwaliteit zijn onderzocht. Aansluitend wordt op het wateraspect ingegaan. Aan recreatie wordt aansluitend aandacht besteed.

Landschap

Uitgangspunten voor het ontwerp van het landgoed zijn.

- De gebouwen van het landgoed vormen één ensemble maar hebben tegelijkertijd een eigen expressie.
- Het landgoed wordt landschappelijk ingebed: het voegt zich in het landschap.

Deze uitgangspunten zijn nader uitgewerkt in het toetsingskader. Hierbij wordt ingegaan op de volgende

aspecten: landschap, gebruik, gebouwen en tuinen, bebouwing, bos en open ruimte, ontsluiting en paden, water.

Ten opzichte van het eerdere plan zijn er de volgende wijzigingen.

- Het middelste gebouw wordt iets in westelijke richting verplaatst.
- De sloot wordt niet verbreed ter hoogte van het middelste gebouw (geen ronding).
- De aanleg van de terp tussen de twee eilanden vervalt.

Het totale landgoedconcept met drie landhuizen, op twee eilanden en duidelijk herkenbare waterlopen, blijft overeind.

- Door de verschuiving van de woning, wordt de opzet met een symmetrische indeling verlaten. Dan is de waterronding op die plek en in het ontwerp ook niet meer passend.
- Het vormt geen aantasting van het ensemble en ook de inrichtingsmogelijkheden van de tuinen blijft mogelijk.
- De aanpassing zorgt voor een sterkere aansluiting van de belijning van de drie landhuizen op de belijning in het landschap, zoals de Zuidzeedijk. De drie bouwvolumes ten opzichte van elkaar met de uitgespaarde kom, vormen geen zelfstandige identiteit meer die afwijkt van het landschap met lange doorlopende lijnen. De doorlopende belijning wordt nu ondersteund door de rechte oever aan de noordzijde van de woningen en de niet-symmetrische situering van de drie woningen die als het ware op een rij staan, parallel aan de dijk.
- De nieuwe verkaveling zorgt ervoor dat de situering van het middelste landhuis (perceel B) opschuift in westelijke richting. Het is vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst de kom te behouden. Immers, een hoek van dat landgoeddeel zou dan deel uitmaken van perceel C en de andere hoek van perceel B.

Het rechte trekken van de oever zorgt ervoor dat de symmetrische opzet wordt verlaten. Dat is passend aangezien de woning op het centrale deel niet meer ter hoogte van de (uiterste) ronding van de kom wordt gesitueerd. Bij behoud van de kom zou een asymmetrische situering ontstaan. De middelste woning zou dan aan de westzijde van de kom komen te staan in plaats van in het verlengde van de kom. Dat is landschappelijk ongepast.

- De aanleg van de terp in de nevengeul blijft achterwege. Hierdoor ontstaat een sterkere geleiding tussen water en land. Die wordt niet langer verstoord door een ondergeschikt eiland, zodat het landschappelijk beeld sterker wordt. De aanleg van de terp zou ook de noodzaak van bruggen over grotere lengte met zich meebrengen. Gebleken is dat het beheer van het landschappelijk eiland inzet van materieel vereist waardoor een zwaardere brug nodig is dan aanvankelijk gedacht (zie onder natuur). Aanleg van twee dammen met kortere bruggen past goed in het landgoedontwerp. In het landschappelijk beeld blijven de twee eilanden, het landhuizeneiland en het landschappelijk eiland, duidelijk van elkaar gescheiden en als afzonderlijke eilanden herkenbaar.
- Het landschappelijk eiland ligt duidelijk los van het landhuizeneiland. De aanleg van twee dammen heeft geen relevant effect op de beleving van twee afzonderlijke eilanden (landhuizeneiland en landschappelijke eiland). Hiervoor is de breedte van de waterloop tussen de twee eilanden toereikend. Die breedte komt grotendeels overeen met de breedte van de Vliet. De afstand tussen de twee dammen bedraagt circa 30 meter, gelijk aan de breedte van de nevengeul.

In het totale concept zijn de verandering van de oever en exacte situering van de woningen niet nadelig. De voorgestelde wijziging is dan ook geen structurele aanpassing van de uitgangspunten voor het ontwerp van het landgoed. De lange lijnen in het landschap worden nu meer ondersteund. Met het vervallen van de terp wordt het landschapsbeeld krachtiger.



Flora en faunawet

Adviesbureau Mertens B.V. (Bureau voor natuur, ruimtelijke ordening en ecotoxicologie) heeft een QUICK SCAN FLORA- EN FAUNAWET LANDGOED DE VLIET TE STEENBERGEN (juli 2014; bijlage 3) verricht. De locatie is ter plaatse bezocht. Het onderzoek is gericht op het voorkomen van beschermde soorten uit de Flora- en faunawet, maar bevat geen natuurbeoordeling.

- Er is vastgesteld dat er in en direct rond het plangebied diverse beschermde soorten kunnen voorkomen. Het plangebied vormt mogelijk marginaal foerageergebied voor vleermuizen. Voor vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger) geldt dat deze soorten kunnen blijven vliegen/foerageren in de aanleg- en gebruiksfase. De ontwikkeling leidt zelfs tot uitbreiding van potentieel foerageergebied. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Verder komen er algemene broedvogels voor. Voor deze algemene broedvogels geldt dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd buiten het broedseizoen of op een manier dat nesten en eieren niet worden geschaad. Het voorkomen van broedvogels met vaste nesten wordt uitgesloten.
- Er is verder vastgesteld dat er algemene, niet bedreigde en licht beschermde amfibieën en kleine zoogdieren (kunnen) leven. Voor deze soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Het voorkomen van de zwaar beschermde rugstreeppad kan niet worden uitgesloten. Op grond hiervan wordt aanbevolen om deze soort(groep)en door middel van een gerichte veldinventarisatie te inventariseren. Dit dient plaats te vinden in de periode mei tot september. Het voorkomen van overige beschermde soort(groep) zoals planten en ongewervelden wordt uitgesloten.

Op basis van het genoemde advies heeft Adviesbureau Mertens B.V. (Bureau voor natuur, ruimtelijke ordening en ecotoxicologie) het onderzoek naar de rugstreeppad uitgevoerd: RUGSTREEPPAD TER PLAATSE VAN EN DIRECT ROND LANDGOED DE VLIET TE STEENBERGEN (augustus 2014; bijlage 4).

- De rugstreeppad is niet vastgesteld. Om het eventueel vestigen van de rugstreeppad tegen te gaan is het noodzakelijk om het ontstaan van plassen in de deellocaties te beperken door het gebied geëgaliseerd te houden gedurende de realisatie. Het betreft hier een maatregel die alleen bij de realisering van de maatregelen relevant is. Buiten die periode is het eventueel voorkomen van de rugstreeppad een aanwinst voor de natuur.
- Op grond van de analyses worden effecten op beschermde soorten uitgesloten. De realisatie van de verdere voltooiing van het Landgoed is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet. Er vindt geen aantasting van de beschermde soorten plaats. Door de aanpassing van de

landgoedinrichting, zullen naar verwachting eerder landgoedpercelen als zodanig worden ingericht en dus eerder meer natuurwaarden ontstaan ten opzichte van de huidige situatie.

In de huidige situatie is reeds sprake van natuurwaarden die kenmerkend zijn voor de omgeving. De aanpassingen die worden voorgesteld, dragen bij aan behoud en zo mogelijk versterking van natuurwaarden. Ten aanzien van de toekomstige aanpassingen wordt het volgende overwogen.

- Het verdient de voorkeur bij de herverkaveling en de bijbehorende aanpassingen van het landgoed, een sterker accent te leggen op behoud en doorgroei van natuurwaarden. Het laten vervallen van de wandelroute op het eiland en een vaarverbinding van het vaste land naar het eiland zijn positief voor de natuurwaarden op het eiland en het water. Rust is belangrijk voor de oeverwaluizen die broeden op de kleine eilandjes (oostzijde) en ook voor de patrijzen. De bever die het landschappelijk eiland aandoet, wordt in de aangepaste situatie niet verstoord.
- De aanpassing van water van het landschappelijk eiland (oostzijde) zorgt voor extra ondiep water. Dit is het resultaat van de wijze waarop dit deel is aangelegd. Ondiep water brengt meer natuurwaarden met zich mee dan land op een eiland. De overgang van water naar land zorgt voor interessantere begroeiing en biedt vissen gelegenheid bescherming (voortplanting).
- Het splitsen van het landschappelijk eiland door een geul te graven betekent extra rustig water, relatief ondiep, en bovenal extra oeverlengte. De geul sluit aan op de ondiepe waterrand langs de zuidoever van het landschappelijk eiland. De oeverlengte en oppervlakte ondiep water nemen hierdoor toe; gunstig voor de visstand en foeragemogelijkheden voor vogels.
- De nieuwe oversteek tussen landgoedperceel en landschappelijk eiland gecombineerd met het achterwege laten van de aanleg van een terp tussen de eilanden heeft geen belangrijk effect voor de natuurwaarden.
- De verplaatsing van de middelste woning wordt gecombineerd met het inwisselen van hagen door beplanting die past in de streek. Dit zorgt voor meer samenhang tussen de delen van het landgoed en dus in een meer doorgaande beplanting in het gehele gebied. Dit kan een gunstig effect hebben op de fauna.
- Op basis van specifiek onderzoek (zie hiervoor) is bekeken of het rechte trekken van de noordelijke oever van het landhuizeneiland effect op de natuurwaarden heeft. Dat is niet het geval; althans er zijn geen specifieke natuurwaarden geconstateerd.
- Dat de rugstreeppad niet voorkomt is van belang voor de daadwerkelijke realiseringsactiviteiten. Wanneer de rugstreeppad zich in de toekomst vestigt is dit winst voor de natuur.

De mogelijke versterking van natuurwaarden maakt het landgoed interessanter. Het achterwege laten van het eerder beoogde wandelroute op het landschappelijk eiland draagt hieraan bij. Verwacht wordt dat vanaf het landhuizeneiland de aanwezige en eventueel in de toekomst versterkte natuurwaarden goed zijn waar te nemen. De natuurwaarden op het landschappelijk eiland en op de kleinere eilandjes aan de oostzijde zijn evenwel gediend met rust.

De huidige landgoedeigenaar heeft het oostelijk deel van het landgoed aangekocht en het landschappelijk eiland ingericht gebaseerd op het Inrichtings- en beheerplan. Zoals aangegeven hoort hier de beschreven beheersvorm bij die in het beheerplan is vastgelegd. Een optie voor een extensiever beheer met als principe 'niets doen' is strijdig met het Inrichtings- en beheerplan. Het landschappelijk beeld dat dan ontstaat staat ver af van het landschappelijk beeld dat in de planvorming is voorgesteld en ook is vastgesteld. Gekozen is het Inrichtings- en beheerplan ongewijzigd te laten evenals het bijbehorende beheer. Overleg is gevoerd met de heer Braat, werkzaam bij het Brabants Landschap en landschapsontwerper van landgoederen. Uit het overleg volgt dat het continueren van het ontwerpuitgangspunt voor het landgoed, ertoe leidt dat een beheer nodig is bestaande uit maaien, opruggen, oprollen en afvoeren van met name grassen.

Naar aanleiding van een reactie van Sirene wordt het volgende overwogen (september 2015). Op het landgoed komt de Gewone Kaardebol voor ter plaatse van het hoger gelegen gedeelte van het landhuizeneiland; daar worden geen werkzaamheden verricht. In de omgeving komen verblijfplaatsen

van vleermuizen voor, niet op het eiland. Het water en de dijk worden gebruikt als vliegroutes. Ook na realisering van de aanpassingen, blijven het water en de dijk hiervoor geschikt. Het water wordt als intensief foerageergebied benut door de Watervleermuis. De doorvaart in de nevengeul is hiervoor van belang. De gegevens van de rugstreeppad hebben geen betrekking op de directe omgeving van en op het landgoed zelf. Het betreft locaties die enkele jaren geleden zijn waargenomen, op relatief grote afstand van het landgoed. Op de verspreidingskaarten komen de grote modderkruiper en bittervoorn niet in het relevante atlasblok in de periode 2006-2015 voor. Mochten deze alsnog in het kader van het zorgvuldig handelen worden geconstateerd, dan worden passende maatregelen getroffen. Ditzelfde geldt voor de kleine modderkruiper.

De kleine modderkruiper is een soort die in het atlasblok van het landgoed is waargenomen. Dit betreft een gebied van 5 bij 5 kilometer. Of de kleine modderkruiper in het plangebied aanwezig is is niet zeker. Het betreft hier een soort die staat vermeld op tabel 2 van de Flora- en faunawet. Met het handelen conform een gedragscode, zoals dat ook is voorzien, wordt adequaat rekening gehouden met het eventueel voorkomen van deze soort in het plangebied.

Voorts is ervoor gekozen de verbindingen tussen het landhuizeneiland en het landschappelijk eiland in de vorm van dammen, te voorzien van bruggen in de dammen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid van een kanoroute overeenkomstig de oorspronkelijke opzet.

Beeldkwaliteit

Het bestemmingsplan biedt de ruimte voor verschuiving van de locaties van de landhuizen. In het bestemmingsplan is de beoogde verschuiving van het woongebouw mogelijk.

- Er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de exacte situering van gebouwen. Dit is geen verplichting.
- Uit de overwegingen inzake landschap (zie hiervoor) en de overwegingen ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan volgt dat het stellen van nadere eisen aan de exacte situering van de woongebouwen achterwege kan blijven. Immers, nog steeds wordt een landgoed ingericht dat past binnen de beoogde hoofdstructuur (woningen aan de weg, samenhang; zie hierna).
- Relevant daarbij is dat aan uitgangspunten ten aanzien van de relatie hoofdgebouwen/dijk, zicht, belijning polderlandschap, ensemblekarakter, openheid en privacy, nadrukkelijk invulling wordt gegeven.

In het beeldkwaliteitsplan is een analyse opgenomen van het plangebied en de omgeving. Op basis daarvan is een visie opgesteld voor het ontwerp. Dit is uitgewerkt in een toetsingskader.

- Een belangrijk onderdeel in de visie vormt de samenhang tussen de kavelindeling en de situering van bouwmassa's en beplanting binnen het landgoed. De woongebouwen staan langs de weg. Voorts is voor het beeld opgemerkt dat dit evenwichtig moet zijn.
- Het toetsingskader is allereerst uitgewerkt voor het landgoed, het landschap en het gebruik ofwel de contouren van het landgoed. Op een lager schaalniveau komt de situering van gebouwen aan de orde. Daar is vermeld dat de bestaande dijksloot plaatselijk wordt verbreed in een strakke cirkelvorm. Daaruit ontstaat een tafereelcompositie waarin het water een belangrijke rol speelt. Vervolgens is in het toetsingskader de inbedding van het ensemble van gebouwen in 'een frame van groen en water' benadrukt. De afstemming tussen 'groen en steen' zorgen voor samenhang in het ensemble. Hiervoor zijn de verbrede dijksloot en de tafereelcompositie niet essentieel.
- Het beeldkwaliteitsplan legt een accent op de ensemblewerking en de samenhang tussen gebouwen.

Bij de toetsing aan het beeldkwaliteitsplan wordt het volgende overwogen.

- Bij de thans beoogde inrichting met woongebouwen langs de dijksloot, zonder plaatselijke verbreding van de dijksloot, blijven de samenhang en de ensemblewerking behouden.
- De essentie van het beeldkwaliteitsplan, geconcentreerde bebouwing, bebouwing die samenhang vertoont, blijft het uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan. Door de indeling van de kavels blijft die geconcentreerde opzet van bebouwing ook gewaarborgd.

- De bebouwing wordt nu niet meer opgezet volgens een patroon met een centraal hoofdgebouw en twee gebouwen aan weerszijden. De woningen komen evenwichtig naast elkaar te staan; er is geen rangorde meer. Dit past in de situering van woningen in de omgeving, langs de Zuidzeedijk. De overeenkomst met andere grote woningen langs de Zuidzeedijk, qua omvang en situering ten opzichte van de dijk, wordt versterkt. De doorlopende belijning aan de Zuidzeedijk wordt nu ondersteund door de rechte oever aan de noordzijde van de woningen en de niet-symmetrische situering van de drie woningen die als het ware op een rij staan, parallel aan de dijk.
- De nieuwe verkaveling zorgt ervoor dat de situering van het middelste landhuis (perceel B) opschuift in westelijke richting. Het is vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst de kom te behouden. Immers, een hoek van dat landgoeddeel zou dan deel uitmaken van perceel C en de andere hoek van perceel B.
Het rechtstrekken van de oever zorgt ervoor dat de symmetrische opzet wordt verlaten. Dat is passend aangezien de woning op het centrale deel niet meer ter hoogte van de (uiterste) ronding van de kom wordt gesitueerd. Bij behoud van de kom zou een asymmetrische situering ontstaan. De middelste woning zou dan aan de westzijde van de kom komen te staan in plaats van in het verlengde van de kom. Dat is landschappelijk ongepast.

Het beeldkwaliteitsplan vormt op hoofdlijnen geen enkele belemmering voor de nieuwe aangepaste inrichting. De welstandscommissie zal voorts adviseren over het ontwerp van de twee landhuizen zelf, mede op basis van het Beeldkwaliteitsplan.

Water

De oppervlakte die bij het graven van een nieuwe doorsteek in het landschappelijk eiland ontstaat, is kleiner dan de oppervlakte van de huidige ronding in de noordoever van het landgoedeiland.

- De oorspronkelijke toename van de waterbergingscapaciteit was berekend op 1.300 m³. Die toename is groter uitgevallen. Aan de oostzijde is een groter deel van het oorspronkelijk gedachte eiland afgegraven en toegevoegd aan het wateroppervlak.
- De extra capaciteit voor waterberging wordt in beperkte mate verkleind.
 1. De waterbergingscapaciteit die in de kom verval, heeft een omvang van circa 1.000 m³.
 2. Hiervoor komt een waterbergingscapaciteit terug in de vorm van een geul (circa 350 m³; breed 5 meter; diep 1,25 meter; lengte 55 meter).
 3. Enkele (loop)bruggen worden vervangen door dammen (vaarroute blijft behouden). Dit betekent een verlies aan waterberging.
 4. Oorspronkelijk was een terp gedacht, tussen het landhuizeneiland en het landschappelijk eiland. De oppervlakte bedroeg circa 750 m², met een hoogte van circa 1,50 meter. Door het vervallen hiervan ontstaat 1.125 m³ waterberging extra.

Uiteindelijk zal de toename aan waterberging ongeveer gelijk blijven. De doorstroming van het water in de nevengeul blijft behouden in de vorm van een duiker. Vandaar dat de aanpassing van het plan aanvaardbaar is.

De aanpassingen hebben geen consequentie voor de waterkerende functie van de Zuidzeedijk. De waterkerende functie van de dijk zal hetzelfde zijn als bij de waterpartij direct naast de waterkom. Hiervoor is een watervergunning aangevraagd bij Brabantse Delta. Deze vergunning is op 12 augustus 2015 verleend. Hierbij zijn voorwaarden gesteld inzake de wijze van realisering in het belang van de stabiliteit van de Zuidzeedijk. De werkzaamheden worden zodanig uitgevoerd zodanig dat de stabiliteit van de Zuidzeedijk verzekerd blijft. Voorts wordt uitvoering van de werkzaamheden voor het stormseizoen beoogd (eind oktober).

Recreatie

Het water van de Steenbergsche Vliet staat centraal in de beleving van het landgoed. Zicht op het water, parkeerterreinen, kanomogelijkheden en steigers, vormen de recreatieve planonderdelen die in de toelichting van het bestemmingsplan zijn vermeld. Het recreatief gebruik wordt onder meer mogelijk gemaakt door openbaar toegankelijke paden.

- In het plan is een overmaat aan wandelpaden voorzien (1.185 m extra wandelpad), het dubbele in de lengterichting van hetgeen door de Natuurschoonwet wordt gevraagd. Bij de realisering van het landgoed is een wandelpad verlegd. Enige extra aanpassing van routes en richting is niet bezwaarlijk. In het belang van de natuur (zie hiervoor onder 'Natuur') blijft een wandelpad op het landschappelijk eiland alsnog achterwege. Er zal hoe dan ook worden voldaan aan de minimaal vereiste lengterichting voor wandelpaden.
- De verandering is dat de aanleg van een wandelpad op het landschappelijk eiland achterwege blijft ten gunste van verdere versterking van natuurwaarden. Dit betekent ongeveer een inkorting van de lengte van dit wandelpad met 350 meter. Hierdoor neemt de totale lengte van 1.185 meter af tot 835 meter. Dit betekent altijd nog een grotere lengte dan de vereiste 500 meter. Hiermee voldoet het plan nog steeds ruimschoots aan de norm. En dit is van belang voor de toegankelijkheid van het landgoed.
- De oorspronkelijk gedachte kanoroute blijft behouden. In de nevengeul ligt een dam en komt een tweede dam, tussen het landhuizeneiland en het landschappelijk eiland. De afstand tussen de twee dammen bedraagt circa 30 meter en is vergelijkbaar met de breedte van de nevengeul ter plaatse. In beide dammen wordt een doorvaarmogelijkheid voor kanovaarders gerealiseerd. Voor het bepalen van de maatvoering is de nota 'Kanovaarwegen in Nederland; Van planning tot praktijk, een handleiding' geraadpleegd. Deze handleiding is opgesteld door de Toeristische Kano Bond TKBN en Het Watersport Verbond KNWV (januari 2014). In hoofdstuk 3 van die handleiding is als oplossing voor hindernissen aangegeven dat de doorvaarhoogte minimaal 0,90 meter moet bedragen en de doorvaarbreedte ongeveer 2,5 meter. Het doorvaarprofiel maakt deel uit van de dammen. Dit zal in de bestemmingsregeling worden aangevuld.
- In de toekomst kan voor de recreatievaart (kanoërs, roeiers) desgewenst een voorziening worden gerealiseerd aan de westzijde van het landschappelijk eiland. Het westelijke, openbare gedeelte (perceel A) wordt te zijner tijd overeenkomstig het Inrichting- en beheerplan ingericht.

Water en de natuurlijk ingerichte eilanden vormen specifiek een kwaliteit voor natuurbeleving en dus voor natuurliefhebbers. Dit zal door een verdere toename van de natuurwaarden en bekendheid hiervan, groeien. Daarmee wordt een 'verbeterd' recreatief doel (natuurbeleving) bereikt.

Conclusie

De aanpassingen kunnen worden ingepast binnen de hoofdstructuur van het landgoed. De landschaps- en natuurwaarden en de beoogde beeldkwaliteit van het landgoed worden niet aangetast. De natuurwaarden komen overeen met de kwaliteit van de omgeving, die specifiek zijn door de bestaande begroeiing en de overgang land-water. Verdere versterking hiervan is perspectiefrijk. Ten aanzien van het wateraspect zijn er geen belemmeringen voor de aanpassingen. In recreatief opzicht neemt de belevingswaarde toe voor natuurliefhebbers. De vaarroute tussen de eilanden blijft behouden.

2.5 Toetsing van de aanpassingen aan het beleid

Rijk: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft.

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

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van rijksbelangen, zoals de ecologische hoofdstructuur.

Provincie Noord-Brabant: Verordening ruimte

Verordening ruimte

In de Verordening ruimte (2014) is een begripsbepaling voor landgoederen opgenomen (lid 1.47)“:

'ruimtelijk-functionele eenheid bestaande uit bos of overige natuur, al dan niet in combinatie met agrarische gronden, met daarin een geconcentreerde vorm van karakteristieke (woon)bebouwing;'.¹

Voorwaarden betreffen de volgende.

- het aangewezen landgoed heeft een omvang van ten minste 10 hectare waarbij bestaande agrarische bedrijven met de bijbehorende bebouwing, alsmede gronden gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur hiervan deel kunnen uitmaken;
- in afwijking van artikel 6.7, eerste lid (wonen), kunnen er één of meer woongebouwen worden opgericht.
- Ingeval van nieuwbouw van woongebouwen wordt per 1.500 m³ woongebouw tenminste 5 hectare landgoed aangewezen, waarvan ten minste circa 2,5 hectare wordt aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur, waaronder mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien.
- In afwijking van het bepaalde onder b en c kan het plan voorzien in de vestiging van, of splitsing in meerdere, woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.
- Het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder.
- De bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten.
- De nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn.
- De aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd.
- De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het tweede lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.
- Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen.

Toetsing aan de Verordening ruimte

- Het landgoed blijft voldoen aan de begripsbepaling. Het bestaat na realisering uit bos en overige natuur, overeenkomstig het oorspronkelijke plan. De karakteristieke bebouwing in geconcentreerde vorm blijft het uitgangspunt. Het reeds aanwezige bouwvlak voor de landhuizen, waarborgt de concentratie. Een karakteristieke verschijningsvorm van allure van de gebouwen is gewaarborgd via het beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt geen aanpassing voorgesteld.
- Het landgoed blijft gelegen in de groen blauwe mantel.
- De totale oppervlakte van het landgoed omvat 15 ha en voldoet aan de norm van minimaal 10 ha.
- Er zijn drie woningen toegestaan. Dit blijft zo. Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de woningen te splitsen.
 1. Er zijn drie woongebouwen van ieder ten hoogste 1.500 m³ toegestaan. Dit blijft zo.
 2. Voor de drie woonpercelen was een oppervlakte van 1,8 hectare als zodanig bestemd. Door het dempen van de kom neemt de oppervlakte met 0,2 ha toe tot 2 hectare.
- Het natuurgedeelte op land besloeg in totaal 11,6 hectare en dit wordt 11,5 ha.
 1. De afname volgt uit het graven van een geul in het landschappelijk eiland (644 m²) en een

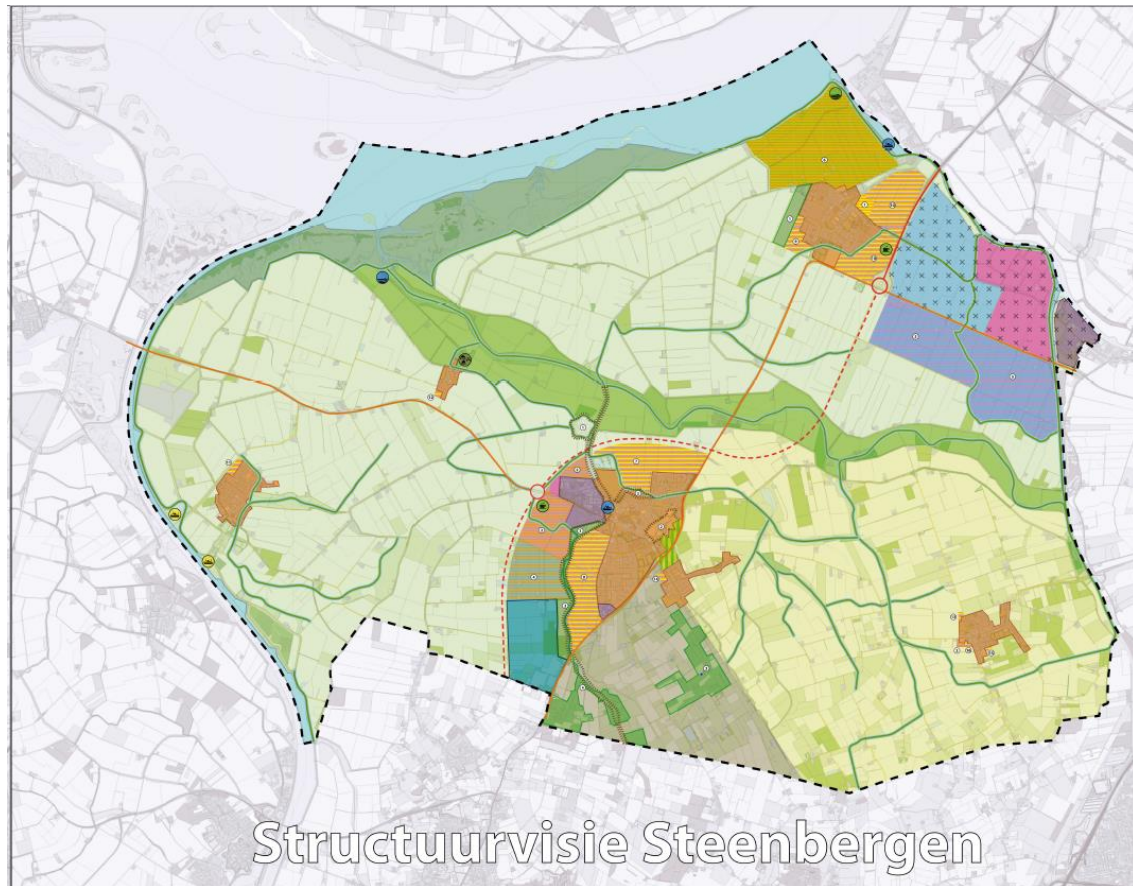
bestaand overhoekje aan de oostzijde van het landschappelijk eiland (312 m²); totaal 0,1 hectare.

2. De 0,1 ha wordt toegevoegd aan het water.
- Het wateroppervlak omvat 2 hectare en dit wordt 1,9 hectare.
 1. Het dempen van de kom zorgt voor een afname van 2.328 m².
 2. Aan het water worden een geul en het oostelijke puntje van het landschappelijk eiland toegevoegd (956 m²).
 - De aanleg van totaal 15,4 hectare landgoed waarvan tenminste 7,5 hectare nieuwe natuur (natuur landgedeelte 11,5 hectare; water 1,9 hectare; totaal 13,4 ha) blijft in de nieuwe regeling verzekerd.
 - De verandering die wordt beoogd, omvat verschuiving van de perceelsgrenzen. Daardoor is de natuurtoevoeging van het middelste perceel B kleiner; de omvang bedraagt 0,7 hectare. Daar staat tegenover dat de natuuroppervlakte van het oostelijk perceel A 4 hectare omvat en van het westelijke perceel C 6,7 hectare. In totaliteit zal het natuurgedeelte van de drie percelen 11,4 hectare beslaan. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan verschuift 0,2 hectare van het water naar het woonperceel. Er wordt ondanks de verschuiving in de verkaveling ruim voldaan aan de minimale, gezamenlijke oppervlakte van tenminste 7,5 ha.
 - Er wordt geen agrarisch bedrijf gerealiseerd.
 - De bestemming Landgoed wordt behouden evenals de onderverdeling in aanduidingen (voorheen subbestemmingen). De begrenzing van de aanpassingen worden aangepast voor het dempen van de kom, het situeren van dammen tussen het landhuizeneiland en het landschappelijk eiland en voor het graven van een geul in het landschappelijk eiland. Het aantal van drie woningen blijft behouden. Behoud en realisering van ecologische waarden zijn afdoende gewaarborgd.
 - Op het bestaande landgoedperceel zijn voorzieningen aangebracht voor recreatief gebruik in de vorm van parkeergelegenheid, aanleg van een vissteiger en een wandelpad. Het landgoed is vanaf het water toegankelijk. Door de extra watergeul is er voor kanoërs een vaarroute aangelegd. De subbestemmingen waarborgen het recreatieve gebruik. De openbare toegankelijkheid van de voorzieningen voor extensieve recreatie op het nieuwe landgoed een blijft een wezenlijk kenmerk.
 - De verandering is dat de aanleg van een wandelpad op het landschappelijk eiland achterwege blijft ten gunste van verdere versterking van natuurwaarden. Dit betekent ongeveer een inkorting van de lengte van dit wandelpad met 350 meter. Hierdoor neemt de totale lengte van 1.185 meter af tot 835 meter. Dit betekent altijd nog een grotere lengte dan de vereiste 500 meter. Hiermee voldoet het plan nog steeds ruimschoots aan de norm. En dit is van belang voor de toegankelijkheid van het landgoed.
 - De aanleg en duurzame instandhouding zijn door middel van het bestemmingsplan en het Inrichting en beheerplan verzekerd. In dat opzicht worden geen aanpassingen aangebracht.
 - Voor het ontwerp vormden de landschappelijke en ecologische karakteristieken en kwaliteiten ter plekke het uitgangspunt. De aanleg van de huidige landgoedkavel heeft al geresulteerd in een bijdrage aan de ontwikkeling van een groenstructuur. De gekozen uitgangspunten op het gebied van landschap, ecologie en groenstructuur blijven behouden en worden niet aangepast. Zodoende wordt aan dit onderdeel van de verordening voldaan.
 - De toelichting van het bestemmingsplan bevat de verantwoording waaruit blijkt dat de reeds geprojecteerde ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.
 - Er wordt geen gebruik gemaakt van het situeren van een bedrijf.

Structuurvisie Gemeente Steenberg

De structuurvisie voor de gemeente Steenberg (21 mei 2012) geeft voor landgoederen aan dat landgoederen kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de belevingswaarde van het buitengebied. Het is echter wel van belang dat landgoederen op een passende locatie worden gerealiseerd. Door landgoederen te realiseren in – of nabij bestaande natuurgebieden kan worden bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit, extensieve recreatieve wandelmogelijkheden en kan de

gewenste natuurontwikkeling mogelijk worden gemaakt. De natuurgebieden in de nabijheid, waarvan de ontwikkeling van landgoederen mogelijk is onder meer de zone rond De Vliet. Geconstateerd is dat dit past in het provinciaal beleid (Verordening Ruimte).



Figuur 2.5 Structuurvisie Steenbergen

Toetsing aanpassingen aan beleid

De aanpassingen die worden voorgestaan spelen zich af op het niveau van de inrichting van het landgoed. Er zijn dan ook geen rijks- of provinciale belangen die zich hiertegen verzetten. In het voorgaande is uitvoerig ingegaan op de effecten voor het landschap, natuur, water en recreatie. Geconstateerd is dat soms zelfs sprake is van versterking van de kwaliteiten (met name natuur), in ieder geval zijn er geen nadelige consequenties geconstateerd. er wordt dan ook voldaan aan de beleidsuitgangspunten van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Steenbergen inzake landgoederen.

Actuele stand van zaken

De gemeente Steenbergen heeft op 23 oktober 2015 omgevingsvergunning verleend voor de genoemde aanpassingen (ZK 15001021). Tevens is op 12 augustus 2015 de hiervoor benodigde watervergunning verleend door het Waterschap Brabantse Delta (15UTP00675). De eigenaar van de het oostelijke perceel heeft de aanpassingen ook in het terrein gerealiseerd (eind 2015).

Hoofdstuk 3 Aanpassingen bestemmingsplan

Opzet bestemmingsregeling bestemmingsplan Landgoed De Vliet

In het bestemmingsplan Landgoed De Vliet is gekozen voor één bestemming Landgoed (bijlage 5). Binnen die bestemming zijn deelgebieden opgenomen. Aan een deelgebied is een specifieke regeling gekoppeld waarin de beoogde inrichting van het deelgebied is vastgelegd.

- LGb: bos
- LGbw: boomweide
- LGhg: halfnatuurlijk grasland
- LGp: parkeren
- LGwm: water en moeras
- LGw: wonen
- LGwa: water

De aanduidingen en bijbehorende regeling werden destijds subbestemmingen genoemd. Tegenwoordig wordt hiervoor de benaming 'functieaanduiding' gebruikt. Voor de Zuidzeedijk is de bestemming Verkeer vastgesteld, voor de Steenbergse Vliet de bestemming Water.

De aanpassingen van onderdelen van de inrichting van het landgoed zijn in het vorige hoofdstuk beoordeeld. Daaruit is gebleken dat die aanpassingen aanvaardbaar zijn. Hierna worden de aanpassingen van de bestemmingsregeling gespecificeerd.

Aanpassingen van de bestemmingsregeling

Het bestemmingsplan is vastgesteld in 2008. Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is het mogelijk dat dit bestemmingsplan nog op onderdelen wordt herzien. Het bestemmingsplan is immers nog geen tien jaar oud.

Nu wordt gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan, op onderdelen. De aanpassingen op de verbeelding zijn in bijlage 6 weergegeven. In bijlage 7 is de opzet voor een nieuwe bestemmingsregeling uitgewerkt, die te zijner tijd aan het bestemmingsplan voor het buitengebied kan worden toegevoegd. Hiervoor wordt in dit stadium niet gekozen omdat thans alleen enkele inrichtingsaspecten worden veranderd en het totale landgoedplan overeind blijft. De aanpassingen in de inrichting van het landgoed hebben alleen consequenties voor enkele onderdelen van de verbeelding (bijlage 6).

Aanpassing water van het landschappelijk eiland

Het water dat is gegraven in het zuidoostelijk deel van het landschappelijk eiland, krijgt de subbestemming LGwa (Water), ter bevestiging van de bestaande situatie.

Het splitsen van het landschappelijk eiland door een geul te graven

Voor de nieuwe geul die wordt gegraven in het landschappelijk eiland, wordt de aanduiding LGwa (water) opgenomen. Op deze wijze is het behoud van dezelfde wateroppervlakte verzekerd.

Nieuwe oversteek tussen landgoedperceel en landschappelijk eiland

Voor de nieuwe oversteek tussen het oostelijk landgoedperceel en het (nieuwe) oostelijk deel van het

landschappelijk eiland, wordt de strook met de bestemming LGhg aangepast en opgeknipt in twee delen. De situering en vorm worden gewijzigd. Deze oversteek past op zich binnen de subbestemming LGwa (water). Gelet op de plansystematiek is het duidelijker wanneer deze aanpassing in deze herziening wordt meegenomen. Dan vervalt de oorspronkelijke aanduiding voor een oversteek in het water, halverwege de eilanden. Voor de oorspronkelijke terp wordt de subbestemming/aanduiding LGwa opgenomen, zodat het gedeelte van de terp onderdeel wordt van het water.

In het belang van de doorvaarmogelijkheid van kanovaarders, wordt in artikel 3, lid 1 aan sublid c toegevoegd ', met dien verstande dat ter plaatse van de verbindingen, met de subbestemming 'halfnatuurlijk grasland', tussen de twee eilanden, die de subbestemming 'water' voor de nevengeul kruisen, per verbinding een doorvaarmogelijkheid voor kanovaarders wordt aangelegd en behouden met een doorvaarhoogte van ten minste 0,90 meter en een doorvaarbreedte van ten minste circa 2,50 meter;'.

Verplaatsing woning

De nieuwe situering van het middelste landhuis (in westelijke richting verschoven) past binnen het bouwvlak. Immers, voor alle drie de landhuizen is één groot bouwvlak opgenomen.

De vorm van het bouwvlak wordt aangepast. De gebogen lijn wordt als het ware rechtgetrokken. Dit houdt verband met het dempen van het water en het rechte trekken van de noordoever van landhuizeneiland (zie hierna).

Rechttrekken oever noord

Het rechttrekken van de noordelijke oever op het landhuizeneiland brengt aanpassing van de subbestemmingen met zich mee.

- Een beperkt deel van de oorspronkelijke subbestemming LGwa (water) wordt vervangen door Lgw4,5 (wonen) met verschuiving van de grens van het bouwvlak.
- Voor de resterende noordelijke strook, daar waar de voortuin wordt aangelegd, verandert de aanduiding in LG(z) (zonder gebouwen).

Deze aanpassingen zorgen ervoor dat er een heldere structuur ontstaat: een duidelijke begrenzing van de oever, indeling van de noordelijke strook als voortuin en een rechtgetrokken bouwvlak.

Opzet actualisering bestemmingsplan

De opzet van de bestemmingsplanregeling, zoals die eruit zal zien bij de actualisering van het bestemmingsplan Buitengebied Steenberghe, is uitgewerkt in bijlage 7. De oorspronkelijke subbestemmingen worden omgezet in aanduidingen. De hoogtematen krijgen een vertaling in maatvoeringsaanduidingen. Voorts is de uitwerking van deze landgoedregeling afgestemd op de regelingen uit het bestemmingsplan Buitengebied.

De bijlage is louter een illustratie van de inpassing van de landgoedregeling. Hiermee wordt een aanzet gegeven voor de definitieve planherziening van dat bestemmingsplan, die over enige tijd kan worden opgesteld.

Correctie bouwregels landgoed

Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan voor het landgoed, wordt een correctie in de bouwregels van het landgoed verwerkt.

- Gebleken is dat bij de oppervlakte- en inhoudsmaten voor het landhuis ook de oppervlakte en inhoud van bijgebouwen moet worden meegeteld. Deze regeling is daarmee beperkter dan in de toelichting van het plan is beoogd. Tevens sluit dit niet aan op bouwregels van een ander bestemmingsplan (Landgoed Westcreeke). Het provinciaal beleid geeft ook geen aanleiding die beperking op te nemen.
- In de regeling wordt dit aangepast door in de bepalingen voor oppervlakte en inhoud 'bijgebouwen' te laten vervallen (lid 3 onder d en e). Voor bijgebouwen wordt een oppervlaktebepaling toegevoegd. Bij de nieuwe oppervlaktebepaling wordt aangesloten op de maximum vergunningvrije

oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken van 150 m² (Besluit omgevingsrecht Bijlage II, artikel 4 lid 1 onder a. Een differentiatie is niet nodig, aangezien het om vergunningsvrije bouwwerken gaat. Het is wel gewenst dat hierbij een afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden. Hiervoor wordt een sublid aan lid 3 van artikel 3 toegevoegd. Daarmee wordt de regeling aangescherpt voor de meeste gebouwen, voor zover die vergunningplichtig zijn. Ook I is een gebouw vergunningsvrij, van de bepaling gaat in ieder geval een signalerende werking uit ten aanzien van het gewenste bebouwingsbeeld (afstanden tussen gebouwen en ten opzichte van elkaars percelen).

- In dit plan zijn botenhuizen toegestaan. Dit past bij het unieke karakter van het landgoed. Voor de botenhuizen zijn maatbepalingen opgenomen (lid 3 onder g; lengte 10 meter; breedte 5 meter). Dit zijn andere gebouwen dan de bijgebouwen rondom het landhuis, binnen het bouwvlak. De botenhuizen komen aan de oever te staan, een aanmerkelijk stuk lager dan het landgoed. Vandaar dat in de toegevoegde bepaling met de oppervlaktemaat voor bijgebouwen, botenhuizen hiervan zijn uitgezonderd.
- Het botenhuis langs het haventje is nooit gebouwd. In plaats hiervan is aan de oever van de nevengeul een gebouw van 12 m² gerealiseerd. In ruimtelijk opzicht is dit een vergelijkbare bouwmogelijkheid. De oorspronkelijke bouwmogelijkheid voor het botenhuis wordt verplaatst naar de plek aan de nevengeul (aanduiding 'oevergebouw') met de beperking tot een oppervlakte van 20 m². Hierop worden de verbeelding en bouwregels herzien.

Het betreft hier een correctie en aanvulling van de vastgestelde regels. Ogenscheinlijk is er sprake van verruiming van bouwmogelijkheden. De nieuwe regeling sluit aan op de oorspronkelijke bedoelingen van het plan, het beleid van de provincie, een vergelijkbaar plan voor een landgoed en de nieuwe regelgeving inzake vergunningsvrij bouwen. Voorts is in deze toelichting uitvoerig beschreven dat de kosten voor aanleg, beheer en onderhoud van het landgoed aanzienlijk hoger zijn uitgevallen. Vandaar dat er geen aanleiding bestaat hieraan een verplichting tot extra investering te koppelen.

Overeenkomstig de wettelijke vereisten zijn in deze herziening de voorgeschreven overgangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 4 Aanpassingen beeldkwaliteitsplan De Vliet

Opzet beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan De Vliet bestaat uit de volgende onderdelen.

- Analyse van het plangebied en de omgeving
- Visie op het ontwerp
- Toetsingskader
- Uitvoeringsaspecten
- Referentiebeelden
- Situatie

Het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan uit 2007 is als bijlage 1 bijgevoegd.

In het beeldkwaliteitsplan is de ontwikkeling van het landgoed weergegeven.

- Het realiseren van samenhang tussen de kavelindeling en de situering van bouwmassa's en beplanting binnen het landgoed. De woongebouwen staan langs de weg in een evenwichtig ensemble.
- De bestaande dijksloot wordt plaatselijk verbreed in een strakke cirkelvorm. Daaruit ontstaat een tafereelcompositie waarin het water een belangrijke rol speelt. Vervolgens is in het toetsingskader de inbedding van het ensemble van gebouwen in 'een frame van groen en water' benadrukt. De afstemming tussen 'groen en steen' zorgen voor samenhang in het ensemble. Hiervoor zijn de verbrede dijksloot en de tafereelcompositie niet essentieel.

Het beeldkwaliteitsplan legt een accent op de ensemblewerking en de samenhang tussen gebouwen.

Aanpassingen beeldkwaliteitsplan

Aanpassing water van het landschappelijk eiland

In het beeldkwaliteitsplan zijn geen specifieke zaken opgenomen ten aanzien van de specifieke vorm van het landschappelijk eiland. Er is geen aanpassing van het beeldkwaliteitsplan nodig.

Het splitsen van het landschappelijk eiland door een geul te graven

Het betreft een ondergeschikte aanpassing, die geen consequenties heeft voor de beeldkwaliteit.

Nieuwe oversteek tussen landgoedperceel en landschappelijk eiland en vervallen terp

Ook deze aanpassingen hebben geen invloed op de beeldkwaliteit. De vervanging van de loopbruggen, zoals die eerder zijn voorgesteld, door een dam met brug volgt uit de praktijkervaring bij het beheer. De machines die worden ingezet voor de beheersactiviteiten op het landschappelijk eiland zijn zodanig robuust dat hiervoor dammen met bruggen (lengte 5 meter) worden aangelegd. Aanleg van bruggen zoals de aanvankelijk gedachte loopbruggen, zou excessieve kosten met zich meebrengen. Het verdient de voorkeur die kosten te besteden aan het beheer van het gebied.

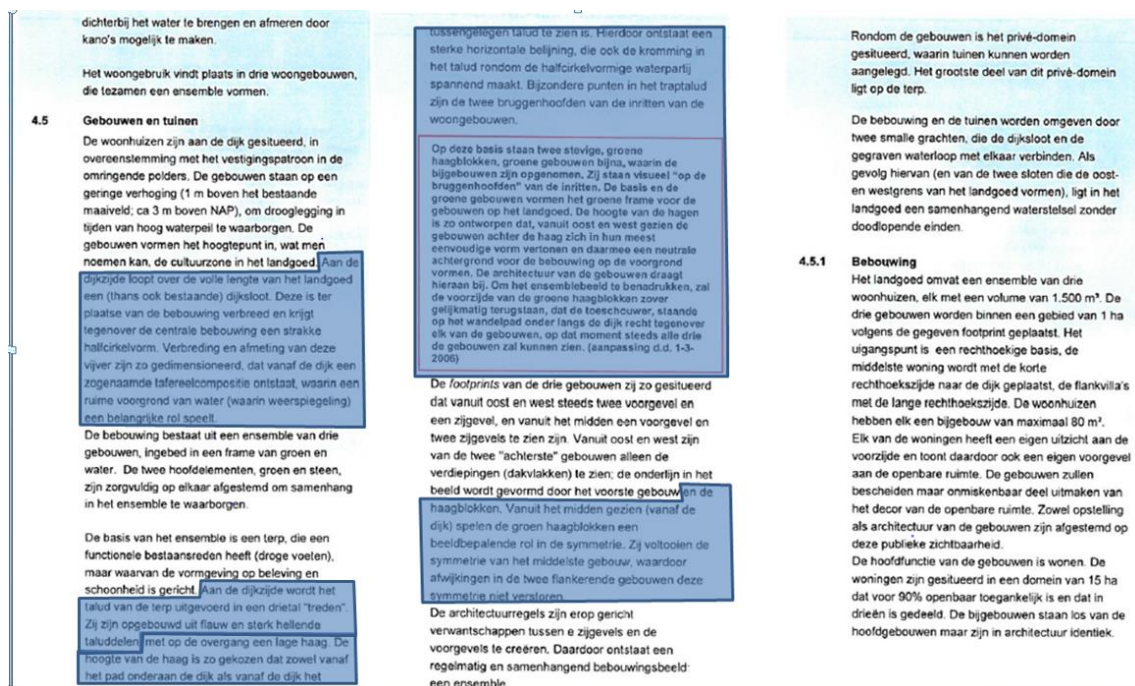
Zoals hiervoor al beschreven, is het beheer de afgelopen jaren geïntensiveerd als gevolg van de problematische bodemsamenstelling. Een terughoudender beheer van het landschappelijk eiland is ongewenst omdat dit ingaat tegen het ontwerpuitgangspunt voor dit eiland, gericht op doorzichten vanaf het landgoed. Met de heer Braat van het Brabants Landschap is hierover gesproken. Hij

constateert ook dat aan de keuze voor een landschappelijk eiland met doorzichten, een beheer met zwaardere machines is verbonden. De oplossing die is gevonden is aanleg van twee dammen met daarin ieder een brug (breedte 5 meter, doorvaartbreedte ongeveer 2,50 meter). De doorvaarmogelijkheid wordt dus nu gerealiseerd, zodat ook doorstromend water en de vaarroute zijn verzekerd.

Aanleg van een wandelpad op het landschappelijk eiland blijft achterwege ten gunste van verdere versterking van natuurwaarden. Dit betekent ongeveer een inkorting van de lengte van dit wandelpad met 350 meter ten opzichte van 550 meter. Hierdoor neemt de totale lengte van 1.185 meter af tot 835 meter. Dit betekent altijd nog een grotere lengte dan de vereiste 500 meter.

Verplaatsing woning

In paragraaf 4.5 Gebouwen en situering vervalt in het tekstgedeelte de passage vanaf 'Aan de dijkzijde' tot en met 'rol speelt' (donker gekleurde passage).



Figuur 3.1 Fragmenten uit Beeldkwaliteitsplan met gedeelten die vervallen

De volgende tekstpassage wordt aan paragraaf 4.5 van het Beeldkwaliteitsplan toegevoegd.

In plaats van oorspronkelijk gedachte haagblokken, zal beplanting zorgen voor een grotere eenheid en samenhang tussen de verschillende landgoeddelen. De beplantingskeuze wordt afgestemd op andere beplanting op het landgoedeiland, zodat de natuurlijke cultuurtechnische uitstraling wordt vervangen door een meer natuurlijke en landschappelijke inpassing van de landhuizen.

Ondanks de aanpassing inzake de situering van de woningen en het vervallen van de inham, blijven de samenhang en ensemblewerking behouden. In hoofdstuk 6 wordt het referentiebeeld op pagina 17 vervangen. De aanpassingen zijn verwerkt in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 8).

Rechtstrekken oever noord

Met de hiervoor genoemde aanpassing wordt ook voorzien in het mogelijk maken van het rechtstrekken van de noordelijke oever. Daarvan ondervindt de beoogde samenhang tussen gebouwen en met de belijning in het landschap en de ensemblewerking geen nadelige invloed.

Toetsing aanpassingen aan beeldkwaliteitsplan

Bij de toetsing aan het beeldkwaliteitsplan wordt het volgende overwogen.

- Bij de thans beoogde inrichting met woongebouwen langs de dijksloot, zonder plaatselijke verbreding van de dijksloot, blijven de samenhang en de ensemblewerking behouden. De ruimte voor situering van de landhuizen blijft intact; het vlak wordt rechtgetrokken. De eenheid van de landhuizen kan hierdoor bewaard blijven.
- De essentie van het beeldkwaliteitsplan, geconcentreerde bebouwing en bebouwing die samenhang vertoont, blijft het uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan. Door de indeling van de kavels, drie percelen naast elkaar, blijft die geconcentreerde opzet van bebouwing ook gewaarborgd.
- De bebouwing wordt nu niet meer opgezet volgens een patroon met een centraal hoofdgebouw en twee gebouwen aan weerszijden. De woningen komen evenwichtig naast elkaar te staan; er is geen rangorde meer. Dit past in de situering van woningen in de omgeving, langs de Zuidzeedijk. De overeenkomst met andere grote woningen langs de Zuidzeedijk, qua omvang en situering ten opzichte van de dijk, wordt versterkt.
- De doorlopende belijning aan de Zuidzeedijk wordt nu ondersteund door de rechte oever aan de noordzijde van de woningen en de niet-symmetrische situering van de drie woningen die als het ware op een rij staan, parallel aan de dijk.
- De nieuwe verkaveling zorgt ervoor dat de situering van het middelste landhuis (perceel B) opschuift in westelijke richting. Het rechte trekken van de oever brengt met zich mee dat de symmetrische opzet moet worden verlaten. Dat is passend aangezien de woning op het centrale deel niet meer ter hoogte van de (uiterste) ronding van de kom wordt gesitueerd. Bij behoud van de kom zou een asymmetrische situering ontstaan. De middelste woning zou dan aan de westzijde van de kom komen te staan in plaats van in het verlengde van de kom. Dat is landschappelijk ongepast.

Het beeldkwaliteitsplan vormt op hoofdlijnen geen belemmering voor de nieuwe aangepaste inrichting. De welstandscommissie zal voorts adviseren over het ontwerp van de twee landhuizen zelf, mede op basis van het Beeldkwaliteitsplan.

Hieruit volgt dat bij de thans beoogde inrichting met woongebouwen langs de dijksloot, zonder plaatselijke verbreding van de dijksloot, de samenhang en de ensemblewerking blijven behouden. De samenhang van de nieuwe gebouwen met de lijnen in het landschap, wordt sterker door het vervallen van de inham die in het landschapsbeeld een afwijkend landschapselement vormde. Dat element komt zoals gezegd, te vervallen. Relevant daarbij is dat aan uitgangspunten ten aanzien van de relatie hoofdgebouwen/dijk, zicht, belijning polderlandschap, ensemblekarakter, openheid en privacy, nadrukkelijk invulling wordt gegeven. Het beeldkwaliteitsplan vormt dan ook op hoofdlijnen geen belemmering voor de nieuwe aangepaste inrichting.

Voor de twee resterende kavels is al een ontsluiting aangelegd bestaande uit een grondwal met duiker. Hiervoor is gekozen om beheersvoertuigen op een veilige manier op de eilanden te krijgen. Anders zijn bruggen nodig over een grote lengte, die moeten worden uitgevoerd voor relatief zwaar materieel. Dit brengt excessief hoge kosten met zich mee; dat is onnodig en ongewenst. De keuze is gemaakt voor dammen met daarin bruggen (lengte 5 meter). De twee eilanden blijven gescheiden en als afzonderlijke elementen in het landschap herkenbaar. De doorvaart voor kano's wordt behouden.

Het landgoed heeft een robuuste uitstraling en beeldkwaliteit, reeds enkele jaren. Dit is niet negatief beïnvloed door de grondwal die er in de huidige situatie al ligt. De allure wordt vooral bepaald door de ruime kavels met bos- en natuurinrichting gecombineerd met riante woonverblijven. Bij percelen in de omgeving aan de Zuidzeedijk blijkt dat de situering van dit soort woonhuizen op afstand van de weg, op voorhand voor een uitstraling zorgt in de sfeer van een landgoed. De vorm van de verbindingen tussen de twee eilanden heeft hierop geen invloed.

De concrete aanpassingen van het beeldkwaliteitsplan betreffen de gemarkeerde passages en het referentiebeeld (zie hiervoor). Deze in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan verwerkt (bijlage 8).

Hoofdstuk 5 **Aanpassingen inrichtings- en beheerplan De Vliet**

Opzet inrichtings- en beheersplan

Het Inrichtings- en beheerplan omvat de volgende onderdelen.

- Beschrijving van het plangebied en omgeving
- Beschrijving van het landgoed
- Uitgangspunten voor het beheer

De eerste twee hoofdstukken komen grotendeels overeen met het beeldkwaliteitsplan. Gelet op de uitkomsten van de toetsing, zoals opgenomen in hoofdstuk 2, kan het inrichtings- en beheerplan worden bijgesteld. Het oorspronkelijke Inrichtings- en beheersplan is bijgevoegd als bijlage 2.

Aanpassingen inrichtings- en beheerplan

Aanpassing water van het landschappelijk eiland

In het inrichtings- en beheersplan ontbreken specifieke eisen voor de specifieke vorm van het landschappelijk eiland. Vandaar dat er geen aanpassing noodzakelijk is. In de aanpassingslag voor het ontwerp van het landgoed (afbeeldingen) wordt de verandering wel verwerkt.

Het splitsen van het landschappelijk eiland door een geul te graven

Bij de aanpassing van de afbeelding van de visie op het ontwerp, is deze aanpassing ingetekend. In dat kader vervalt de aangelegde wandelroute op het landschappelijk eiland. Het eiland is op zich wel bereikbaar. De accentuering van versterking van natuurwaarden heeft als effect dat een beperkt deel van de totale wandelroute niet op voorhand wordt aangelegd. deze kan overigens wel op het eiland vanzelf alsnog ontstaan. In bijlage 9 is een en ander verwerkt.

Nieuwe oversteek tussen landgoedperceel en landschappelijk eiland en vervallen terp

De oorspronkelijke oversteek wordt in twee delen gesplitst. Hierop wordt de figuratie aangepast.

Verplaatsing woning

Zoals dit ook in het beeldkwaliteitsplan is gebeurd, vervalt in paragraaf 3.2 Gebouwen en situering vervalt de passage vanaf 'Aan de dijkzijde' tot en met 'rol speelt'. Zie hiervoor bijlage 9. Daarin zijn de vervallen passages en enkele nieuwe tekstdelen verwerkt.

De beoogde samenhang en ensemblewerking blijven als voorwaarden staan. Dit blijkt ook uit de aangepaste afbeeldingen (zie bijlage 9). Voor figuur 4.1 hebben de aanpassingen geen relevante consequenties.

Rechttrekken oever noord

Met de hiervoor genoemde aanpassing en wordt ook voorzien in het mogelijk maken van het rechttrekken van de noordelijke oever.

Toetsing aanpassingen aan inrichtings- en beheerplan

Op de eerste plaats is in hoofdstuk 2 een uitvoerige uiteenzetting opgenomen omtrent uiteenlopende aspecten. Geconstateerd is dat de aanpassingen geen afbreuk doen aan het landgoedconcept, eerder een versterking betekenen doordat de structuurlijnen meer worden benadrukt.

De belangrijkste aanpassing betreft die van het vervallen van de uitbuiging in de meest noordelijke waterloop (de kom). De woningen worden niet in een symmetrische opstelling gerealiseerd, maar in de lijn van de Zuidzeedijk (oost-west). Dit heeft weliswaar invloed op het oorspronkelijk gedachte beeld en bijbehorende inrichting en het beheer. De aanpassing is verantwoord aangezien de samenhang behouden blijft (zie hoofdstuk 2).

Daarnaast worden delen van land en water onderling gewisseld. De omvang hiervan is ongeveer gelijk. Een relevante afwijking met nadelige gevolgen voor inrichting en beheer, daarvan is geen sprake. De kanoroute in de nevengeul blijft behouden.

Het Inrichting- en beheerplan is of wordt gekoppeld aan overeenkomsten. Daarmee is ook het toekomstig beheer geregeld. Daarnaast gelden de regels uit het bestemmingsplan. Die waarborgen eveneens het behoud van de toekomstige inrichting van het landgoed. Hierop is de verandering in eigendomsverhoudingen niet van invloed. Door die verandering is de Natuurschoonwet op het centraal gelegen kavel niet meer van toepassing. Dat heeft een fiscaal effect. Het toekomstig beheer blijft meer dan afdoende gewaarborgd. Daarvoor is de toepassing van de Natuurschoonwet niet nodig.

Hiervoor zijn de concrete aanpassingen van het inrichtings- en beheersplan weergegeven en zijn in het oorspronkelijke inrichtings- en beheersplan verwerkt (bijlage 9).

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Vooroverlegreacties

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met besturen van gemeenten, Rijksdiensten, provinciale diensten en dergelijke. Het concept-ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ter beoordeling gestuurd naar de Provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft bekeken hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Dit gaf geen aanleiding tot het maken van opmerkingen bij het plan.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta geeft aan dat zij geen aanvullende opmerkingen heeft omdat dit een partiële herziening betreft en er al een watervergunning is verleend voor de wijzigingen in de waterhuishoudkundige situatie ten behoeve van de ontwikkeling. Door het waterschap wordt er wel op gewezen dat woningen die buitendijks zijn gelegen niet zijn beschermd tegen hoogwater. Wanneer dit voorkomt kan het waterschap dan ook niet aansprakelijk worden gesteld.

6.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 augustus 2017 tot en met 13 september 2017 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan 2007

landgoed “De Vliet”

Steenbergen

Beeldkwaliteitsplan



GROENLAND
NATUURPRODUCENTEN

architectenbureau
VAN MANEN

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	pagina 01
2.	Plangebied en omgeving	pagina 02
3.	Visie op het ontwerp	pagina 04
4.	Toetsingskader	pagina 07
5.	Uitvoeringsaspecten	pagina 13
6.	Referentiebeelden	pagina 14
7.	Situatie	pagina 16

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Groen door Rood BV, een dochteronderneming van AM Wonen, is voornemens een deel van de noordelijke uiterwaard van de Roosendaalsche Vliet in de gemeente Steenbergen om te vormen tot een nieuw landgoed: De Vliet. Het plangebied omvat thans een aantal agrarische percelen en de voet van de Zuid Zeedijk.

De bebouwing van De Vliet zal een ensemble van drie woongebouwen omvatten, omgeven door 15 ha tuin, bos en natuur. Het overgrote deel daarvan zal openbaar toegankelijk zijn. In het kader van dit voornemen is het beeldkwaliteitplan opgesteld, dat onderwerp vormt van deze rapportage.

1.2 Doelstelling beeldkwaliteitplan

Het doel van het beeldkwaliteitplan is om ruimtelijke randvoorwaarden te geven voor de voorgenomen nieuwe ontwikkelingen.

Het versterken van de karakteristieke beeldkwaliteiten zal ook de herkenbaarheid van de oorspronkelijke cultuurhistorie van het gebied ten goede komen.



2. Plangebied en omgeving

Het plangebied voor landgoed De Vliet ligt in de gemeente Steenbergen, tussen de Zuid Zeedijk en de Roosendaalsche Vliet, en omvat circa 15 hectaren.

2.1 Ontstaan

Het landschap waarin landgoed De Vliet gelegen is, omvat het noordwest Brabantse poldergebied, tussen de Oude Prinsenlandse Polder (een voormalig eiland) en de polder Cruisland (een aanwas tegen het zandgebied van Noord-Brabant). Landgoed De Vliet ligt aan de Roosendaalsche Vliet, een waterloop die samen met de Steenbergse Vliet vroeger de afvoer vormde van een aantal Noord-Brabantse beken. De bovenloop van dit afvoerstelsel had het karakter van beken, de benedenloop van kreken. Landgoed De Vliet ligt in het deel waar de waterloop de karakteristiek had van een kreek: weinig verhang, invloed van getij en regelmatige overstromingen, hetzij door grote wateraanvoer vanuit het land, hetzij door stormvloeden uit zee. Deze karakteristiek komt tot uitdrukking in de meandering en daardoor in het (thans vastgelegde) patroon van bochten in de waterloop.

De kreek vormde de meest dynamische component in dit landschap en is dan ook als laatste getemd en ingepolderd. Thans is de dynamiek geheel verdwenen: de kreek is "onthoofd" door het Mark-Vlietkanaal en is met een sluis gescheiden van het Volkerak, dat zelf inmiddels ook is gescheiden van de zee.

De Vliet ligt in de "uiterwaard" aan de noordzijde van de rivier. De uiterwaard is in feite het overblijfsel van de poldergewijze verovering van de zeebodem. Doordat de opslibbing in deze uiterwaard langer is doorgegaan dan in de oudere polders ter weerszijden

van de rivier, ligt het maaiveld in de uiterwaard ruim een meter hoger dan in de polders.

2.2 Landschappelijke ruimte

Als gevolg van het agrarische gebruik is het landschap zowel in de uiterwaard als in de aanliggende polders visueel open. De openheid strekt zich met name aan de noordzijde zeer ver uit. Dinteloord en Stampersgat (suikerfabriek) zijn zichtbaar. De ruimte is echter niet vormeloos. Het landschap is in de omgeving van het landgoed De Vliet opgebouwd uit globaal oost-west lopende zones. Deze oriëntatie is rechtstreeks ontleend aan de loop van de rivier, en via via aan de hoogtelijnen van het Noord-Brabants massief. Elke rivier die er een beetje toe doet stroomt in de Nederlandse delta immers van oost naar west.

In architectonische termen is de landschappelijke ruimte te typeren als leegte, als tegenhanger van massa. Wat er aan massa in dit landschap komt voor in de vorm van objecten, zoals boerderijen, dijken en beplanting. Hoewel de leegte overheerst, zijn het toch de objecten die de ruimte in dit landschap bepalen. Zij geven het landschap schaal en oriëntatie en maken zichtbaar hoe het landschap is opgebouwd en functioneert. Om te komen tot een aansluiting van de architectonische aspecten van beeldkwaliteit op het nieuwe landgoed De Vliet op deze architectuur van het landschap (landschappelijke inpassing) is het van belang vast te stellen op welke wijze deze objecten het landschap bepalen.

Zij omvatten (met verschillende ruimtebewerking):

- Gebouwen en beplanting
- Reliëf, bestaande uit:
 - Ophogingen (dijken)
 - Uithollingen (de rivier).



2.3 Gebouwen en beplanting

Het agrarische bedrijf wordt in deze omgeving gevoerd vanuit boerderijen met een eenvoudige architectonische hoofdvorm: forse rechthoekige gebouwen met een zadeldak zonder wolfseind. De detaillering verschilt per boerderij, evenals de ligging ten opzichte van de ontsluitingswegen. De erven zijn over het algemeen sporadisch beplant. Gebouwen en beplanting vormen "eilanden" in een zee van leegte. In de omgeving van het landgoed De Vliet ligt bebouwing aan de Zuid Zeedijk en aan de Bolspolderdijk ten zuiden van de Vliet.

Daarnaast komt omgaande beplanting voor in de vorm van schermen: windsingels rond boomgaarden en beplanting langs wegen en dijken. Bij de bebouwing aan de Bolspolderdijk ligt tegenover landgoed De Vliet een met een windsingel omgeven boomgaard. Ten zuiden van het landgoed heeft Kruislandse Dijk een boombeplanting, die een transparant scherm in het landschap vormt. De wegbepanting maakt het dijktracé zichtbaar en brengt daarmee de hoofdorëntatie van dit landschap in beeld: oost-west.

2.4 Dijken

De dijken in de omgeving van het landgoed De Vliet ondersteunen deze oost-west oriëntatie. De Zuid Zeedijk, ten noorden van het landgoed De Vliet, komt ongeveer twee meter boven de uiterwaard uit en ongeveer drie meter boven de Oude Prinsenlandse Polder. Hij heeft, zoals vrijwel alle polderdijken in deze omgeving, een beloop dat is bepaald door omsluiting. Het beloop is dus in beginsel krom, maar het tracé is opgebouwd uit rechtstanden. De noordgrens van het landgoed De Vliet wordt gevormd door één recht dijkvak, dat vrijwel oost-west loopt. De Kruislandse Dijk, ten zuiden van de Vliet, is vanuit het

landgoed De Vliet vrijwel niet te zien, maar de wegbepanting wel.

2.5 Rivier

Het beloop van de Vliet ter plaatse van het landgoed De Vliet heeft de kenmerken van een vastgelegde getijdenkreek. Dat was oorspronkelijk een "schuivend" systeem van flauwe bochten en relatief rechte delen, gevormd door de relatief grote stroomversnellingen in het getijdengebied. De bochten verschillen van de scherpe en sierlijke, zichzelf onthoofdende meanders die bij lage stroomsnelheden horen. Het schuivende systeem is inmiddels tot stilstand gekomen: de vormende stroomsnelheden komen in de Vliet niet meer voor. Het waterpeil in de Vliet wordt tegenwoordig beheerst en ligt vrij diep: ongeveer anderhalve meter beneden het maaiveld van de uiterwaard. Gevolg hiervan is dat de rivier vanuit de openbare ruimte (de dijk) slechts sporadisch zichtbaar is. Alleen waar de rivier zelf een rechtstand heeft dit onder een hoek met de dijk ligt en niet te ver daarvandaan, is water te zien vanaf de Zuid Zeedijk. Dat is ten oosten en ten westen van het landgoed De Vliet het geval. Het stuk rivier dat het landgoed aan de zuidzijde begrensd is, echter vanaf de dijk niet zichtbaar.



3. Visie op het ontwerp

In dit hoofdstuk wordt, in een aantal paragrafen, een visie ontvouwd op de beeldkwaliteit van de transformatie van een aantal agrarische percelen tot een nieuw landgoed. Het hoofdstuk begint met een visie op het landschap, en sluit af met een visie op de nieuwe bebouwing.

3.1 Nieuwe landgoederen

Landgoederen liggen vaak verscholen achter bospercelen en parken. Zij dienen als monumenten van het verleden gehandhaafd te blijven met hun verschillende stijlkenmerken in de bebouwing, bijgebouwen en hun parken.

Door het creëren van zichtlijnen binnen de cultuurhistorische en landschappelijke structuur kunnen de nieuwe landgoederen meer op de voorgrond treden. Hierdoor krijgen zij meer uitstraling in de beleving van het gebied. Het landgoed De Vliet dient te worden ingebed in het aanwezige landschap waarbij het aansluiting zoekt en waaraan het tevens probeert een bijdrage te leveren.

Nieuwe landgoederen dienen naast een planologische toets te voldoen aan ruimtelijke randvoorwaarden. Zij dienen de huidige landschappelijke structuur met verschillen in een open en half open landschapsbeeld te respecteren en zo mogelijk te versterken. Een landgoed kan een middel zijn om andere functies dan woon- en agrarische functies te ontwikkelen, zoals bijvoorbeeld natuurontwikkeling, mits passend bij de gewenste hoogwaardige ruimtelijke uitstraling van een landgoed.

Enkele randvoorwaarden zijn:

- Passend binnen de verkavelingsstructuur en versterkend voor de landschapsstructuur. Bij

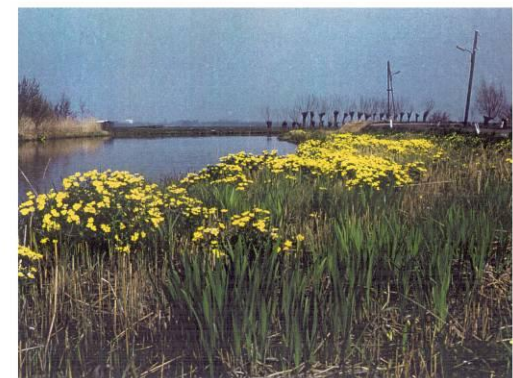
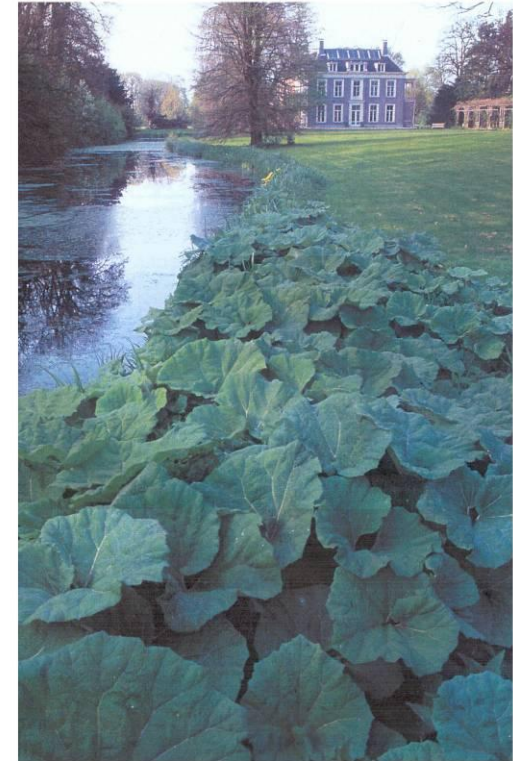
verdichting van het landschap de maat en schaal van de bestaande poldergebieden aanhouden en de afwisseling in openheid en geslotenheid respecteren. Tevens de lange zichtlijnen van de dijken naar het Vlietlandschap en vice versa in stand houden.

- Een herkenbare hoofdvorm, aansluitend bij traditioneel gebruikte gebakken materialen voor het hoofdgebouw.
- Passend binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant.

3.2 Het landschap

Belangrijk voor het behouden van de bestaande beeldkwaliteit is dat de openheid van het polderlandschap behouden blijft naast de bebouwingsclusters en dijken. De bebouwing laat zich in dit landschap mede inspireren op de aanwezigheid van de vele boerderijen in deze open omgeving. Puntsgewijs levert de visie specifiek de volgende onderdelen op:

- Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen de bestaande groenstructuren, open ruimtes van de polder, dijken en rivieren respecteren.
- Samenhang nastreven in de kavelindeling en situering van bouwmassa's en beplanting binnen een landgoed. Woongebouwen liggen langs de weg, er achter of er naast. Bij het plaatsen van bijgebouwen de blok- of clustervorm benaderen. Diverse nokrichtingen zijn mogelijk.
- De erven dienen de afwisseling in open en besloten ruimten te versterken.
- Voor erfafscheidingen en bomen streekeigen inheemse beplanting gebruiken.



3.3 Bebouwing en kavels

De visie sluit nauw aan op de beeldkenmerken die in de voorafgaande hoofdstukken omschreven zijn.

In de criteria ten aanzien van beeldkwaliteit is een vierdeling gevolgd:

- bebouwingsstructuur en kavelindeling
- erfinrichting en -beplanting
- gebouw
- materialisatie, detaillering en kleur.

3.3.1 Visie bebouwingsstructuur en kavelindeling

- Een bouwplan dient altijd vergezeld te gaan van een plan voor de landschappelijke inpassing van het bouwplan. Hierbij gaat het dan om de stedenbouwkundige situering van de bouwmassa's en de beplanting op het erf.
- De kavelindeling van gebouwen en open ruimte op en rondom het erf vormt in bestaande situaties een sterke beelddrager voor de beleving van een bepaald landschapstype. Het landschap wordt immers vaak vanaf de weg beleefd. Bij nieuwbouw is het belangrijk dat de afstand van de gevel tot de weg in overeenstemming is met het patroon van de andere erven langs deze weg. Uitgangspunt is hierbij dat het landgoed als één ruimtelijk complex ervaren wordt. De aandacht moet zich richten op de juiste afstand tussen de nieuwe bebouwing en het gebruik van beplanting als structurerend element.
- Nieuwbouw van een landgoed vraagt om een evenwichtig beeld van de te realiseren gebouwen, passend in de reeds aanwezige stedenbouwkundige en landschappelijke context.

3.3.2 Visie erfinrichting en -beplanting

- Erfbeplanting vormt naast de situering van de gebouwen een belangrijk aspect. Deze dient in overeenstemming te zijn met de gebruikelijke structuur in het betreffende landschapstype. De te

gebruiken soorten dienen inheems te zijn en voorzien te zijn van een keurmerk waardoor vaststaat dat het geen uit het buitenland geïmporteerd plantmateriaal is.

- Aansluiten bij de oorspronkelijke verschillen tussen een representatieve beplanting aan de voorzijde en een veelal sobere landschappelijke inrichting en beplanting aan de achterzijde.
- In principe vasthouden aan de voorkomende erfindelingen en de daarbij spaarzaam verharde oppervlakten van materialen als gebakken klinkers en rond grind.

3.3.3 Visie gebouwen

Bij de bouw van nieuwe woonhuizen in het polderlandschap is er enige ruimte voor eigentijdse varianten op het oorspronkelijke hoeven of landhuistype. De bebouwing moet wel aansluiten op de lokaal voorkomende typen van boerderijen en landhuizen met bijvoorbeeld pannendaken en kan hierop een variatie zijn.

- Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een duidelijke en eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm van het woonhuis met een zadeldak.
- De hoofdgebouwen bestaan uit een woonhuis in één laag met kap. De dakhelling dient, overeenkomstig met de gebouwen in de omgeving, tussen de 45 en 50 graden te zijn.
- Bijgebouwen in één laag met kap, lager dan het hoofdgebouw met een verwante dakhelling.
- De gevel aan de openbare zijde traditioneel uitvoeren. Aan de zijde van de Vliet is ruimte voor een moderne invulling, afgestemd op de stijl van de voorgevel.
- Dakkapellen en serres in harmonie met de architectuur vormgeven.



3.3.4 Visie materialisatie, detaillering en kleur

Behalve de vorm van het gebouw en de situering van het gebouw op het erf passend in de landschappelijke context wordt de beeldkwaliteit op detailniveau in belangrijke mate bepaald door de aandacht en keuzes van de gebruikte materialen en de wijze van detailleringen. Kleurgebruik maakt daar een belangrijk onderdeel van uit. Ook hierbij dient aansluiting te worden gezocht bij de traditionele architectuur van de panden in de omgeving. Puntsgewijs levert dit de volgende (algemene) aandachtspunten op:

- *Samenhang*: creëren tussen materiaalkeuze en kleurgebruik per perceel. Hierbij gaat het met name om het zorgvuldig aansluiten van nieuwe gebouwen onderling.
- *Gevels*: van bebouwing met een woonfunctie moeten een duidelijk gemetseld karakter hebben en bestaan uit een gesloten volume met gevelopeningen voor de ramen.
- *Gevels*: van bebouwing met een woonfunctie uitvoeren in gebakken gevelsteen in aardetinten (geel, rood of bruin).
- *Kozijnen en gevelbetimmeringen*: bij nieuwbouw van woonhuizen en bijgebouwen uitvoeren in hout. Raam- en deuropeningen staand uitvoeren en los houden van de goot. Luiken toepassen in traditionele kleuren.
- *Daken*: van woonbebouwing uitvoeren in rode, zwarte of blauwgrijze gesmoorde pannen.
- *Dakkapellen*: in de voorgevel toestaan, mits deze in de goot staan.
- *Bijgebouwen*: zijn van natuurlijke materialen (baksteen, hout en dakpannen) en hebben een neutrale kleur, zoals bruin, zwart of donkergroen en zijn ondergeschikt aan het woonhuis.

- *Geen materialen gebruiken die uitlogen*: en watervervuiling veroorzaken, zoals zink en koper. Deze materialen kunnen wel gebruikt worden als ze gecoat worden.
- *Erfafscheidingen*: maken van bij voorkeur streekeigen beplanting of van natuurlijke materialen zoals hout. Indien stalen hekwerken, dan in een ingetogen vormgeving en kleurgebruik.



4. Toetsingskader

In dit hoofdstuk wordt het ontwerp voor het nieuwe landgoed De Vliet beschreven. De beschrijving is toegespitst op de aspecten van beeldkwaliteit. Deze vormen tevens het toetsingskader voor de inrichting.

4.1 Uitgangspunten

Het ontwerp van het landgoed De Vliet is gebaseerd op twee landschappelijke uitgangspunten:

- De gebouwen van het landgoed vormen één ensemble maar hebben tegelijkertijd een eigen expressie.
- Het landgoed wordt landschappelijk ingebed; het voegt zich in het landschap.

4.2 Het landgoed

Het landgoed De Vliet bestaat hoofdzakelijk uit natuur. Aan de oever van de Vliet, waar een ecologische verbingszone is geprojecteerd, is het maaiveld verlaagd om voorwaarden te scheppen voor een natte zone: riet en andere oevervegetatie vormen hier het begroeiingsbeeld. Deze zone heeft een breedte van ongeveer twintig meter en is moerassig. Wegens de geleidelijke overgang naar het water van de Vliet en de oeverbegroeiing is oeverbeschoeiing niet nodig.

Ten noorden van deze moeraszone loopt het maaiveld op tot het huidige niveau. Hier komt de vegetatie hoger, in de vorm van een afwisseling van grasland, ruigte en struweel, en incidentele bomen (waarvan de plaats overigens zorgvuldig bepaald is). In deze zones langs de Vliet is het landschapsbeeld overwegend open.

Ten noorden van dit open landschap wordt het landgoed gevormd door bos: een langgerekte boszone evenwijdig aan de dijk, waarin ook de

bebouwing is opgenomen. De zuidelijke rand van deze boszone heeft een natuurlijke zoombeplanting; de noordelijke rand langs de dijk bestaat uit boomweide en, langs de dijktaalud een laanbeplanting. In het westelijke deel van de bosbeplanting is en zichtlijn uitgespaard.

In het landgoed is een waterloop uitgegraven, die in zijn beloop een natuurlijke afkomst suggereert, maar die zorgvuldig is vormgegeven opdat vanuit de bebouwing zicht op de Vliet wordt gecreëerd. De Vliet wordt als het ware het landgoed binnengehaald. Als gevolg hiervan is een deel van de open zone langs de Vliet een eiland. De waterloop maakt deel uit van de natte natuur op het landgoed: door de wisselende breedte en (van west naar oost) afnemende diepte ontstaan hier ecologische gradiënten en mogelijkheden voor een diversiteit aan watermilieus.

4.3 Het landschap

Het landgoed De Vliet vormt een nieuw element in het landschap. Met de inrichting van het landschap is enerzijds aansluiting bij het bestaande beoogd, en anderzijds een bijdrage aan het landschap.

De inrichting van landgoed De Vliet is als volgt geënt op de kenmerken van het huidige landschap.

- *Dijk en meander:* de dijk en de loop van de Vliet bepalen de buitenvorm van het landgoed: breed aan de westzijde en smal in het oosten. Deze vorm wordt benadrukt door de zonering van openheid en verdichting: niet alleen open langs de Vliet en verdicht langs de dijk, maar ook een scherp contrast van openheid (water) en verdichting (bos) in het westen en een eenvoudiger, lineair vormgegeven inrichting in het oosten. Ook de bocht in de Vliet wordt hierdoor expressief gemaakt.



- *Openheid en massa*: de zonering van natuur en bos in het landgoed leidt ertoe dat de verdichting zich, vanuit de omgeving gezien, steeds "hecht" aan de dijk en de dijkbeplanting. De openheid van de uiterwaard is langs de Vliet ononderbroken.
- *Gebouwen (typologie)*: de architectuur van de gebouwen refereert aan de architectuur van de bebouwing in de omgeving, zonder deze overigens te kopiëren of te streven naar verhulling van deze specifieke woonfunctie.
- *Laanbeplanting*: aan de teen van de dijk is laanbeplanting geprojecteerd, die aansluit aan de boomweide die de noordzijde van de bosstrook vormt. (De overheid is voornemens de thans kale dijk van laanbeplanting te voorzien.)
- *Het geheugen van het cultuurlandschap*: de situering van bos en gebouwen, en de gegraven waterloop maken het beeld van dijk, als beschermer tegen het water, expressief.
- *Cultuur en natuur*: de rivier presenteert de natuur in het huidige landschap, de dijk staat voor de cultuur. De zonering in het landgoed sluit aan op deze zonering van natuur naar cultuur: niet alleen is het zuidelijk deel bestemd voor natuur, maar ook de vormgeving speelt hier op in: een "losse" en in zekere zin verwilderend beeld aan de zuidzijde, overgaand in een strakke, aan de rechtstand van de dijk refererende vormgeving langs de dijk.

De inrichting van landgoed De Vliet vormt een bijdrage aan het landschap, doordat "verborgen", of niet zichtbare kenmerken van het landschap door middel van de inrichting zichtbaar of zelfs expressief gemaakt worden.

- *Oost-westoriëntatie*: de knikken in het beloop van de dijk, ter weerszijden van het landgoed, leiden ertoe dat het landgoed van verre vanuit de openbare ruimte kan worden gezien. De plaats en vormgeving van de gebouwen en hun groene setting is zo ontworpen, dat vanuit drie verschillende, maar wel samenhangende beelden van de bebouwing ontstaat.
- *Hoogteverschillen*: de verhoging, waarop de gebouwen geplaatst zijn, wordt van de dijk gescheiden door een relatief diepliggende waterpartij; hierdoor wordt de overgang van hoog (dijk) naar laag (water) als het ware gedramatiseerd.
- *Zichtlijnen over de rivier, de uiterwaard en de noordelijke polder*: de gegraven waterloop is zo gesitueerd, dat vanuit de bebouwing lange zichtlijnen ontstaan; daarom is een flauwe bocht toegepast. Door de gebouwen op een verhoging te plaatsen, en door de architectuur van de gebouwen (plint, hoge beneden-verdieping) ontstaat bovendien een weids uitzicht over de noordelijke polder.

Water: vanuit het water beschouwd is het landgoed een archipel: vier eilanden in een stelsel van doorgaand water. De vormgeving van het water, en de twee grachten om het landgoed, maken het water ook beleefbaar vanaf de dijk. Op twee plekken kan de rivier vanaf de dijk bereikt worden; deze plekken zijn zo gekozen dat lange zichtlijnen ontstaan.



4.4 Gebruik

Het grootste deel van het landgoed is openbaar. Een belangrijk deel daarvan is bestemd voor natuurontwikkeling. Om de condities daarvoor te waarborgen is de ontsluiting met voetpaden aan de oost- en westzijde van het landgoed gesitueerd, en niet langs de oever (ecologische verbindingszone). Wel is vanaf de paden vrijwel het gehele landgoed te overzien.

Met het padenstelsel op het landgoed wordt de wandelaar gevarieerde beelden geboden. De as van het padenstelsel is een wandelpad aan de teen van de dijk, langs de dijksloot. De vormgeving van het water, de bruggen, de taluds en de gebouwen is voor een belangrijk bepaald met het oog op de beleving van de wandelaars op dit pad. Aan de westzijde van het landgoed sluit een wandelpad aan op de Vliet. Aan de oostzijde van het landgoed is eveneens een wandelpad (halfverhard in verband met mogelijk rolstoelgebruik) naar het water geprojecteerd. Dit sluit aan op een pad dat beleving van bos en natuur mogelijk maakt.

Aan de oever van de Vliet wordt een tweetal steigers gerealiseerd: aan de oost- en aan de westzijde. Beide worden vanaf de dijk ontsloten door middel van een wandelpad. Beide steigers hebben een T-vorm, een looppad over de rietzone langs de oever, uitmondend in een steiger die evenwijdig aan de Vliet aan het water ligt. Het looppad wordt uitgevoerd op de hoogte van het maaiveld (ca. 1,5 m boven waterniveau) om de ecologische verbindingszone langs de Vliet niet te onderbreken. Bij de oostelijke vissteiger, met de kortste loopafstand tot de park wordt ook de steiger aan het water op die hoogte uitgevoerd, om gebruik door rolstoelers mogelijk te maken. Bij de westelijke vissteiger wordt de steiger aan het water lager uitgevoerd, om de visser

dichtbij het water te brengen en afmeren door kano's mogelijk te maken.

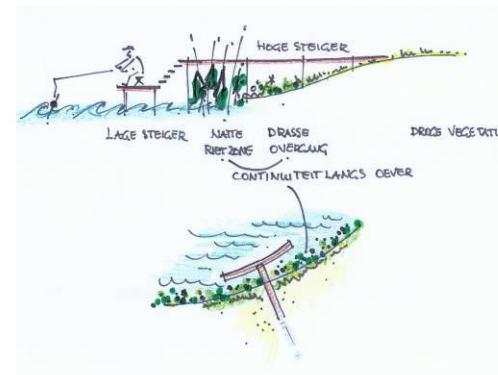
Het woongebouw vindt plaats in drie woongebouwen, die tezamen een ensemble vormen.

4.5 Gebouwen en tuinen

De woonhuizen zijn aan de dijk gesitueerd, in overeenstemming met het vestigingspatroon in de omringende polders. De gebouwen staan op een geringe verhoging (1 m boven het bestaande maaiveld; ca 3 m boven NAP), om drooglegging in tijden van hoog waterpeil te waarborgen. De gebouwen vormen het hoogtepunt in, wat men noemen kan, de cultuurzone in het landgoed. Aan de dijkzijde loopt over de volle lengte van het landgoed een (thans ook bestaande) dijksloot. Deze is ter plaatse van de bebouwing verbreed en krijgt tegenover de centrale bebouwing een strakke halfcirkelvorm. Verbreding en afmeting van deze vijver zijn zo gedimensioneerd, dat vanaf de dijk een zogenaamde tafereelcompositie ontstaat, waarin een ruime voorgrond van water (waarin weerspiegeling) een belangrijke rol speelt.

De bebouwing bestaat uit een ensemble van drie gebouwen, ingebed in een frame van groen en water. De twee hoofdelementen, groen en steen, zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd om samenhang in het ensemble te waarborgen.

De basis van het ensemble is een terp, die een functionele bestaansreden heeft (droge voeten), maar waarvan de vormgeving op beleving en schoonheid is gericht. Aan de dijkzijde wordt het talud van de terp uitgevoerd in een drietal "treden". Zij zijn opgebouwd uit flauw en sterk hellende taluddelen, met op de overgang een lage haag. De hoogte van de haag is zo gekozen dat zowel vanaf het pad onderaan de dijk als vanaf de dijk het



tussengelegen talud te zien is. Hierdoor ontstaat een sterke horizontale belijning, die ook de kromming in het talud rondom de halfcirkelvormige waterpartij spannend maakt. Bijzondere punten in het traptalud zijn de twee bruggenhoofden van de inritten van de woongebouwen.

Op deze basis staan twee stevige, groene haagblokken, groene gebouwen bijna, waarin de bijgebouwen zijn opgenomen. Zij staan visueel "op de bruggenhoofden" van de inritten. De basis en de groene gebouwen vormen het groene frame voor de gebouwen op het landgoed. De hoogte van de hagen is zo ontworpen dat, vanuit oost en west gezien de gebouwen achter de haag zich in hun meest eenvoudige vorm vertonen en daarmee een neutrale achtergrond voor de bebouwing op de voorgrond vormen. De architectuur van de gebouwen draagt hieraan bij. Om het ensemblebeeld te benadrukken, zal de voorzijde van de groene haagblokken zover gelijkmatig terugstaan, dat de toeschouwer, staande op het wandelpad onder langs de dijk recht tegenover elk van de gebouwen, op dat moment steeds alle drie de gebouwen zal kunnen zien. (aanpassing d.d. 1-3-2006)

De *footprints* van de drie gebouwen zijn zo gesitueerd dat vanuit oost en west steeds twee voorgevel en een zijgevel, en vanuit het midden een voorgevel en twee zijgevels te zien zijn. Vanuit oost en west zijn van de twee "achterste" gebouwen alleen de verdiepingen (dakvlakken) te zien; de onderlijn in het beeld wordt gevormd door het voorste gebouw en de haagblokken. Vanuit het midden gezien (vanaf de dijk) spelen de groen haagblokken een beeldbepalende rol in de symmetrie. Zij voltooien de symmetrie van het middelste gebouw, waardoor afwijkingen in de twee flankerende gebouwen deze symmetrie niet verstoren.

De architectuurregels zijn erop gericht verwantschappen tussen e zijgevels en de voorgevels te creëren. Daardoor ontstaat een regelmatig en samenhangend bebouwingsbeeld: een ensemble.

Rondom de gebouwen is het privé-domein gesitueerd, waarin tuinen kunnen worden aangelegd. Het grootste deel van dit privé-domein ligt op de terp.

De bebouwing en de tuinen worden omgeven door twee smalle grachten, die de dijsloot en de gegraven waterloop met elkaar verbinden. Als gevolg hiervan (en van de twee sloten die de oost- en westgrens van het landgoed vormen), ligt in het landgoed een samenhangend waterstelsel zonder doodlopende einden.

4.5.1 Bebouwing

Het landgoed omvat een ensemble van drie woonhuizen, elk met een volume van 1.500 m³. De drie gebouwen worden binnen een gebied van 1 ha volgens de gegeven footprint geplaatst. Het uitgangspunt is een rechthoekige basis, de middelste woning wordt met de korte rechthoekszijde naar de dijk geplaatst, de flankvilla's met de lange rechthoekszijde. De woonhuizen hebben elk een bijgebouw van maximaal 80 m². Elk van de woningen heeft een eigen uitzicht aan de voorzijde en toont daardoor ook een eigen voorgevel aan de openbare ruimte. De gebouwen zullen bescheiden maar onmiskenbaar deel uitmaken van het decor van de openbare ruimte. Zowel opstelling als architectuur van de gebouwen zijn afgestemd op deze publieke zichtbaarheid.

De hoofdfunctie van de gebouwen is wonen. De woningen zijn gesitueerd in een domein van 15 ha dat voor 90% openbaar toegankelijk is en dat in drieën is gedeeld. De bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen maar zijn in architectuur identiek.



4.5.2 Algemene toetsingscriteria

- De nieuwe woonhuizen refereren door maat, volume, dakhelling en materiaalgebruik aan de bestaande gebouwen in de omgeving.
- De gebouwen vormen een ruimtelijk ensemble; dat wil zeggen dat zij door nabijheid en architectuur op elkaar betrokken zijn.
- De hoofdvorm van de nieuwe woonhuizen is een rechthoek.
- De woningen hebben één bouwlaag met een kap, de bouwhoogte van de onderste bouwlaag is bij de middelste woning groter dan bij de flankwoningen.
- De voorgevel heeft een traditionele uitstraling, bij de gevel aan de zijde van de Vliet is een moderne invulling mogelijk. Deze invulling dient in aan te sluiten bij de architectuur van de voorgevel.
- Gevelopeningen worden 'staand' uitgevoerd, in de zijgevel worden deze openingen los gehouden van de goot. In de voor- en achtergevel vormen zij een verticaal georiënteerd patroon.
- De hoofdrichting van de kap is voor de middelste woning loodrecht op de richting van de dijk. Bij de flankwoningen is de kaprichting evenwijdig aan de dijk.
- De kap is een zadeldak zonder wolfseinden of dakschilden.
- Dakhellingen tussen 45 en 50 graden.
- De dakkapellen en serre's zijn in harmonie met de architectuur.
- Bijgebouwen zijn in dezelfde architectuur vormgegeven als het hoofdgebouw.
- De eenheid van architectuur van de verschillende bouwvolumes wordt voorts bepaald door:
 - a. Materiaalgebruik.
 - b. maatvoering in de gevelindeling.
 - c. dakvorm.

4.5.3 Materialisatie, detaillering en kleur

Om de ensemble-werking van het bebouwingscluster te versterken dienen de beide flankvilla's, naast gelijkheid in detaillering, in gelijke kleuren en materialen te worden uitgevoerd.

De middenvilla kan, door de meer autonome plaats op het landgoed, in kleur en materiaal afwijken van deze bebouwing.

Bij de uitwerking van de woningen dienen tevens de volgende regels te worden gehanteerd:

- Gevels zijn gemetselde baksteengevels of gestukadoorde lichte gevels. De bakstenen hebben lichte aardetinten.
- Kozijnen, gevelbetimmeringen, gevellijsten, luifels, overstekken en goten zijn uitgevoerd in hout en voorzien van traditionele kleuren (roomwit, standgroen, nachtblauw en engels rood).
- Daken in rode, blauw gesmoorde of zwarte dakpannen.
- Bijgebouwen in materialen, detaillering en kleur als het hoofdgebouw.
- Dakkapellen eventueel met (gecoate) zinken bekleding.
- Materialen die niet zichtbaar mogen worden toegepast zijn beton (stenen, platen of pannen), kalkzandsteen, kunststof, heraklietplaat en houtwolcementplaat.
- Geen gegalvaniseerde metalen oppervlakken toepassen.

4.6 Bos en open ruimte

De situering van opgaande beplanting en open ruimte op het landgoed De Vliet is gericht op landschappelijke inbedding en het creëren van een ensemble van gebouwen en groen omgeving. Langs de teen van de dijk wordt een dubbele bomenrij gerealiseerd (*Populus nigra*). In de toekomst kan deze worden uitgebreid tot een laanbeplanting langs de gehele dijk. Deze bomenrij vormt een soort "zuilengang" tussen de dijk en de dijksloot, waarin een wandelpad en een deel van de ontsluiting is gesitueerd. Ook aan de overzijde van de dijksloot wordt een rij *Populus nigra* aangeplant, waardoor de dijksloot betrokken wordt bij dit profiel (de populierenkathedraal).



voorbeeld ensemble-werking

Aanpassing d.d. 14-1 2006



In het westelijke bos is een zichtvlak uitgespaard. De vormgeving van de zuidelijke rand van het oosterse bos is gericht op geleiding van het uitzicht vanuit het oostelijke landhuis.

Het landgoed wordt ontsloten vanaf de dijk. Het privé-domein wordt ontsloten door een tweetal dijkstoepen die aansluiten op een parallelweg aan de teen van de dijk, die de aansluiting geeft op een tweetal bruggen, waarover de inritten zijn gesitueerd. De inritten sluiten aan ter plaatse van de twee groene haagblokken tussen de drie gebouwen.

Op het landgoed wordt een stelsel van wandelpaden aangelegd, dat de volgende mogelijkheden biedt:

- Een wandeling onderlangs de dijk, waarbij een reeks van verschillende beelden van het landgoed kan worden ervaren;
 - Een wandeling door het oostelijke bos en langs de natuur op het landgoed.
- De totale padlengte bedraagt: 1185 m (vereist 502.5 m)
- In het westelijke deel: 260 m (vereist 162.5 m);
 - In het middelste deel: 700 m (vereist 172.5 m);
 - In het oostelijke deel: 225 m (vereist 162.5 m).

Al het water op het landgoed De Vliet wordt nieuw aangelegd. Hoewel de vormgeving (belijning) op veel plaatsen strak oogt (refererend aan het cultuurlandschap), vormt dit water een aanzienlijke ondersteuning van de ecologische verbindingzone langs de oever van de Vliet. In het water kan een diversiteit aan natuurtypen ontstaan: licht en beschaduwd (het bosdeel). Het water is zodanig vormgegeven dat geen doodlopende einden ontstaan.



5. Uitvoeringsaspecten

In het inrichtingsplan is het toekomstbeeld van de transformatie van een deel van het agrarische gebied tot het landgoed De Vliet beschreven en geïllustreerd. Het is de bedoeling dat de uitvoering op hoofdlijnen conform dit plan plaatsvindt. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke aspecten van het inrichtingsplan bij de uitwerking en uitvoering randvoorwaardelijk dienen te zijn.

5.1 Aanleg gebouwen

De nieuwe woonhuizen worden gesitueerd volgens de in het inrichtingsplan aangegeven footprint en ontworpen in een architectuur die samenhang met die van de bestaande gebouwen in de omgeving. De drie woningen kunnen afzonderlijk worden ontworpen, waarbij de samenhang tussen de gebouwen om tot een ensemble te komen leidraad is.

5.2 Aanleg privé-tuinen

In het privé-domein rondom de gebouwen kunnen tuinen worden aangelegd. De tuinaanleg is vrij maar zal qua sfeer aansluiten op het omringende landschap.

5.3 Aanleg nieuw bos en laanbeplanting

Het bos en de laanbeplanting op het landgoed De Vliet worden aangelegd conform het inrichtingsplan.

5.4 Aanleg graslanden, kruiden- en moerasvegetatie

De open ruimte op het landgoed De Vliet wordt aangelegd conform het inrichtingsplan.

5.5 Aanleg wegen en paden

Voor de ontsluiting van het woondomein worden een tweetal dijkstoepen aangelegd die aansluiten op de parallelweg aan de teen van de dijk. De inritten zijn gesitueerd over twee bruggen en sluiten aan tussen de drie gebouwen.

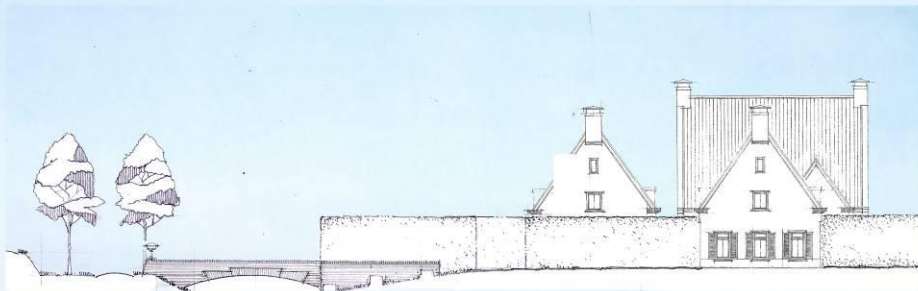
Het openbaar toegankelijke deel wordt eveneens ontsloten vanaf de dijk door middel van een tweetal ingangen. Bij beide entrees wordt een bescheiden parkeergelegenheid gecreëerd en sluit een stelsel van wandelpaden aan. Aanleg van de wegen en paden geschiedt conform het inrichtingsplan.

5.6 Aanleg waterstelsel

Het nieuw aan te leggen waterstelsel op het landgoed De Vliet, inclusief de oeeververlagingen, conform het inrichtingsplan.



6. Referentiebeelden



profielschets

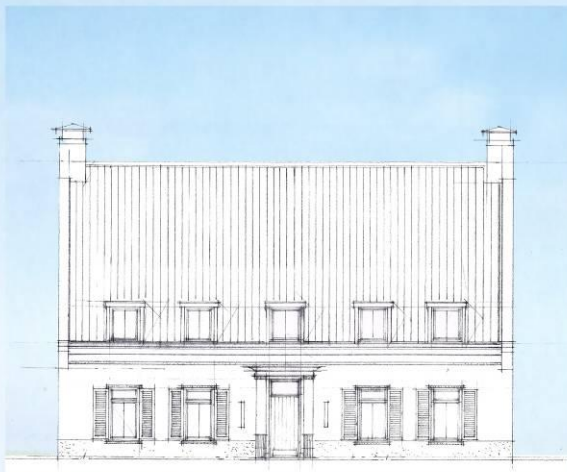


middenvilla "dijkgevel"

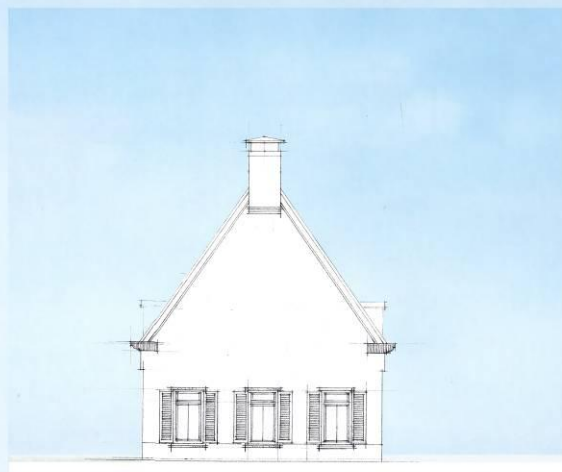


middenvilla "zijgevel"

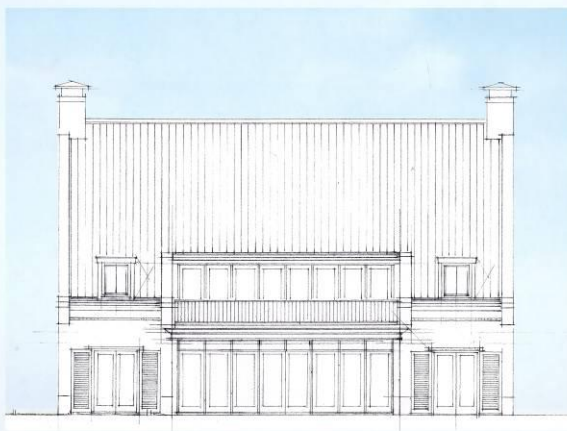




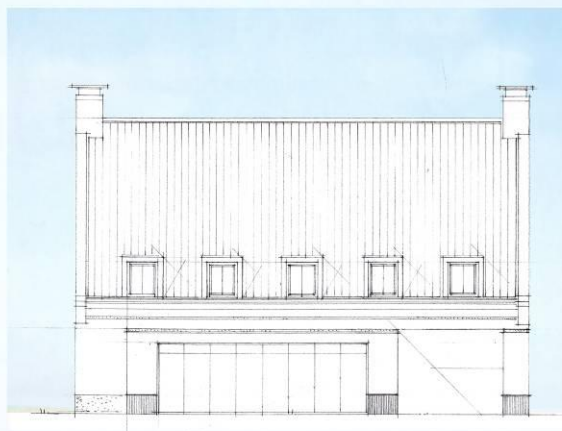
flankvilla "dijkgevel"



flankvilla "zijgevel"



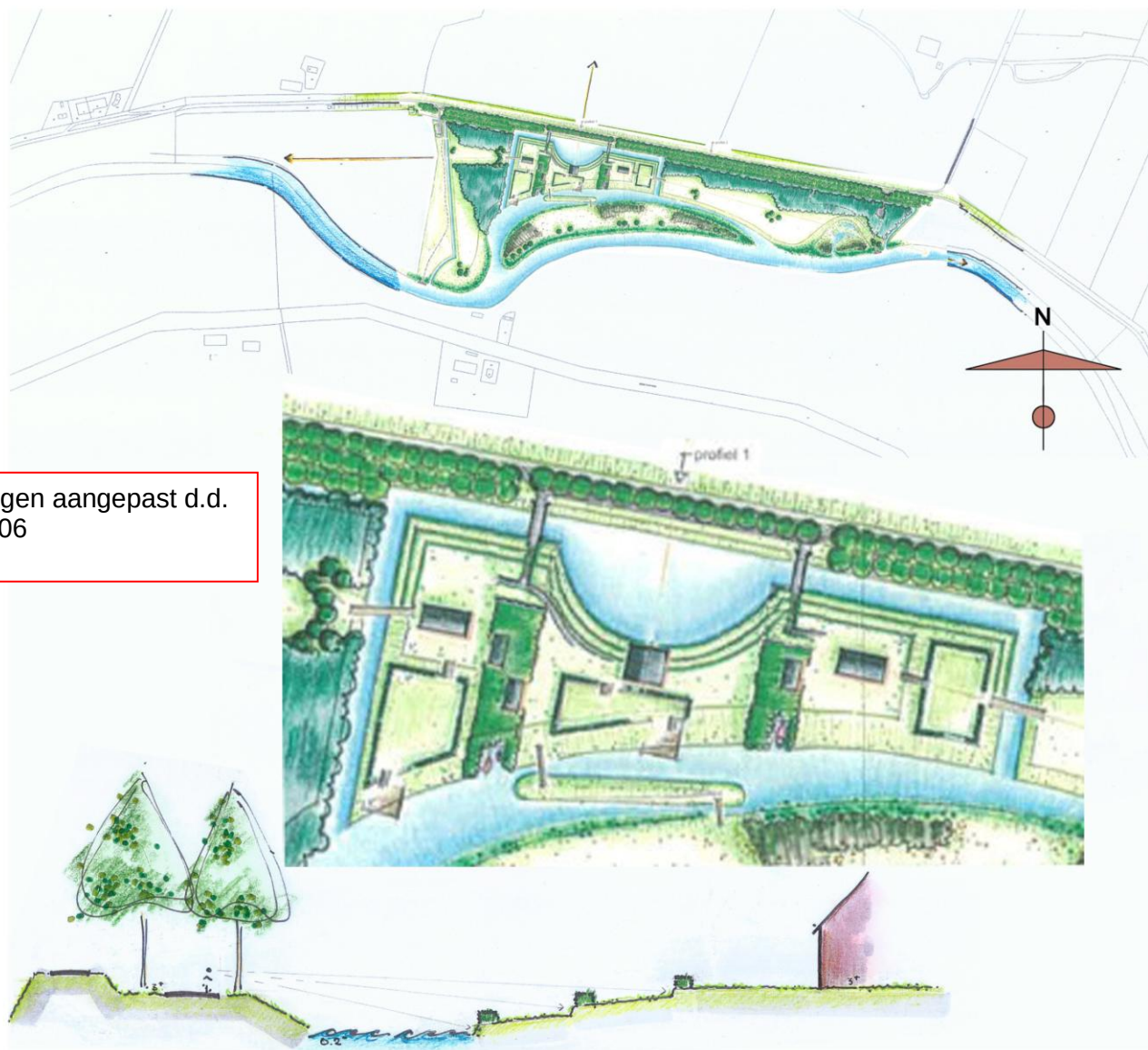
flankvilla "achtergevel"



flankvilla "achtergevel" alternatief



[illegible]



Tekeningen aangepast d.d.
27-2-2006



Bijlage 2 Inrichtings- en beheersplan 2007

ONTWIKKELING LANDGOED DE VLIET

GEMEENTE STEENBERGEN



Inrichtings- en Beheerplan

Groenland Natuurproducenten

December 2007

Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet

INHOUD

Inhoud	2
1. Inleiding	3
2. plangebied en omgeving	4
2.1 landschap	4
3. beschrijving van het landgoed	7
3.1 Natuur en landschap	7
3.2 Gebouwen en tuinen	8
3.3 Openstelling en ontsluiting	9
3.4 Natuurdoeltypen, sortimentsindicaties	11
3.5 Inrichtingsmaatregelen	13
4. Uitgangspunten voor het beheer	15
4.1 Beheereenheid 1: “Populierenkathedraal”	15
4.2 Beheereenheid 2: Bos (natuurdoeltype Essen- en iepenbos)	15
4.3 Beheereenheid 3: Rivierbosjes	15
4.4 Beheereenheid 4: Bloemrijk grasland (Natuurdoeltype Bloemrijk grasland)	16
4.5 Beheereenheid 5: Nat grasland (Natuurdoeltype gras- en kruidenvegetatie)	16
4.6 Beheereenheid 6: Oeverzone (Natuurdoeltype Natte Moerasvegetatie)	16
4.7 Beheereenheid 7: Gebouw en tuinen	16
4.8 Beheereenheid 8: Recreatieve voorzieningen	16
Geraadpleegde bronnen	17
Bijlagen	18

1. INLEIDING

Groenland Natuurproducenten is voornemens een deel van de noordelijke uiterwaard van de Roosendaalsche Vliet in de gemeente Steenbergen om te vormen tot een nieuw landgoed: De Vliet. Het plangebied omvat thans een aantal agrarische percelen en de voet van de Zuid Zeedijk.

De bebouwing van De Vliet zal een ensemble van drie woongebouwen omvatten, omgeven door 15 ha natuur, bos en tuin. Een belangrijk deel daarvan zal openbaar toegankelijk zijn.

In het kader van dit voornemen is dit inrichtings- en beheerplan opgesteld.

Het Inrichtings- en beheerplan geeft de ruimtelijke inrichting van het landgoed De Vliet weer.

Het omvat:

- een beschrijving van het project;
- een beschrijving van de inrichting van het nieuwe landgoed;
- natuurdoelen en sortimentskeuze en beplantingsplan;
- uitgangspunten voor het beheer.

Het voorliggende Inrichtings- en beheerplan vormt samen met de ruimtelijke onderbouwing en het beeldkwaliteitsplan de basis voor het voorontwerp voor de partiële herziening van het bestemmingsplan die de ontwikkeling van het landgoed mogelijk moet maken.

Dit inrichtings- en beheerplan is ingebed in het bestemmingsplan voor De Vliet en is bedoeld om deel uit te maken van een *privaatrechtelijke overeenkomst* tussen de gemeente Steenbergen en de initiatiefnemer, zodat uitvoering en duurzaam beheer zijn gewaarborgd.

Dit plan is gedeeltelijk aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan. Zo is de vormgeving van de hagen op de privéterreinen gewijzigd, om de ensemblewerking te versterken (zie afbeelding 3.2). Deze wijziging werkt door op alle in dit plan getoonde afbeeldingen. Hoofdstuk 4 is uitgebreid met een passage over de bestrijding van hinder veroorzakende onkruiden.

2. PLANGEBIED EN OMGEVING

Het plangebied voor landgoed De Vliet ligt in de gemeente Steenberg, tussen de Zuid Zeedijk en de Roosendaalse Vliet, en omvat circa 15 hectare grond. Een overzicht van het plangebied en omgeving is te vinden in bijlage 1.



Afbeelding 2.1: Overzichtskartaal omgeving Steenbergse Vliet

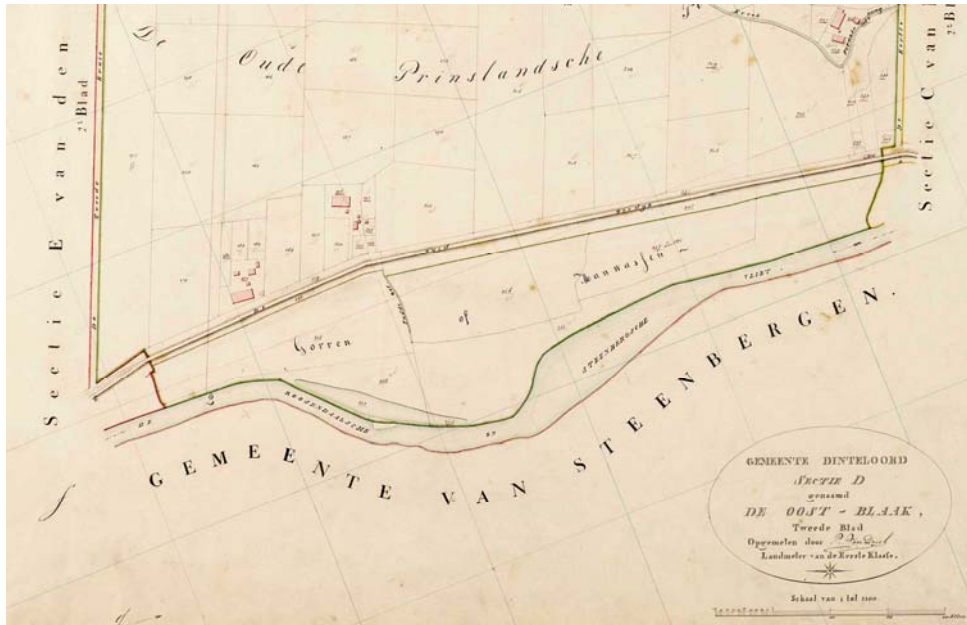
2.1 LANDSCHAP

De Steenbergse Vliet is een voormalige kreek, die wordt omgeven door zeekleipolders. Het tegenwoordige landschap wordt gekenmerkt door grote ruimtematen. De ruimte wordt onderbroken door "eilanden" van bebouwing en beplanting en door min of meer transparante boomschermen. De belijning is sterk cultureel: rechte lijnen overheersen. In het plangebied bepaalt een (recht) dijkvak de noordgrens; deze vormt ook een ruimtelijk onderbreking. De Vliet vormt de zuidgrens. De rivier speelt in het landschapsbeeld een ondergeschikte rol.

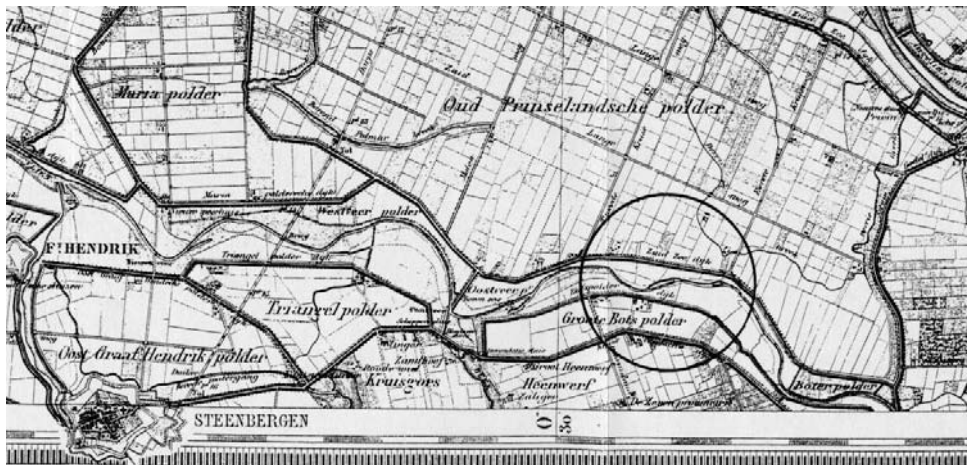
Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet

Historische ontwikkeling

Op topografische kaarten uit de 19^e en begin 20^e eeuw is te zien dat de Steenbergsche Vliet in het verleden meer ruimte had dan in de huidige situatie (zie afbeeldingen 2.2 en 2.3). Ook was het gebied veel kleinschaliger verkaveld dan tegenwoordig. Ter hoogte van het nieuwe landgoed had De Vliet een verbreding, waarin een eiland was gelegen. De bedding ten zuiden van het eiland moet in de 2^e helft van de 19^e eeuw zijn gedempt, getuige de topografische kaart van rond 1906 (afbeelding 2.4) waar het eiland niet meer op voorkomt..



Afbeelding 2.2: Kadastraal minuutplan (omstreeks 1832)



Afbeelding 2.3: Topografisch militaire kaart (omstreeks 1850)

Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet



Afbeelding 2.4: Topografische kaart (omstreeks 1906)

Bodem

Tegen de Vliet aan is de bodem iets zandiger dan in de verder van de Vliet af gelegen delen van het terrein. In de zuidwesthoek nabij de Vliet bestaat de bovengrond uit matig fijn, zwak siltig zand. De ondergrond bestaat hier uit fijn tot zeer fijn zand. Verder van de Vliet af bestaan zowel de boven- als de ondergrond uit zwak tot matig zandige kleigrond. Voor een uitvoerigere beschrijving van de bodem kan worden verwezen naar het verkennend bodemonderzoek dat door RPS adviseurs is uitgevoerd.

Water

Het plangebied ligt in de uiterwaarden van de Steenbergsche Vliet. Via een sluis bij de monding komt het water uit de Vliet uiteindelijk in het Volkerak terecht. De Vliet is een voormalige kreek waarin vroeger een aantal beken uit het Brabantse zandgebied uitkwamen. Sinds de aanleg van het Mark-Vlietkanaal zijn boven- en benedenloop van elkaar gescheiden. Het peil in de Vliet is vrijwel constant, ongeveer 1,35 meter beneden het maaiveld.

Huidig gebruik

Het plangebied bestaat in de huidige situatie geheel uit agrarische grond. Een deel is weiland en een deel is tot en met 2003 in gebruik geweest als akkerland. Op het terrein komen geen bebouwing en beplanting voor. Tussen de agrarische grond en de dijk loopt een smalle sloot.



Afbeelding 2.5 Het plangebied in de huidige situatie

Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet

gebouwen. Aan de noordzijde worden deze bossen ontwikkeld als boomweide (geen ondergroei, regelmatig plantverband, open ruimtebeeld), aansluitend aan de populierenkathedraal. Dit open bos gaat over in natuurbos (met ondergroei), dat aan de zuidzijde vervolgens is afgezoomd met een boszoomvegetatie.

In het westelijke bos is een zichtvlak uitgespaard. De vormgeving van de zuidelijke rand van het oostelijke bos is gericht op geleiding van het uitzicht vanuit het oostelijke landhuis.

Water

Al het water op het landgoed *De Vliet* wordt nieuw aangelegd. Hoewel de vormgeving (belijning) op een aantal plaatsen strak oogt (refererend aan het cultuurlandschap), vormt dit water een aanzienlijke ondersteuning van de ecologische verbindingzone langs de oever van de Vliet. In het water kan een diversiteit aan natuurtypen ontstaan: diep en ondiep (tussen de nevengeul en de oostgrens van het landgoed), licht en beschadwd (het bosdeel). Het water is zodanig vormgegeven dat geen doodlopende einden ontstaan.

Aan de privé-tuinen is de mogelijkheid jachten af te meren.

3.2 GEBOUWEN EN TUINEN



Afbeelding 3.2: Detail woondomein

Het wonen vindt plaats in drie woongebouwen, die tezamen een ensemble vormen. De gebouwen zijn aan de dijk gesitueerd, in overeenstemming met het vestigingspatroon in de omringende polders. De gebouwen staan op een geringe verhoging (1 m boven het bestaande maaiveld; ca 3 m boven NAP), om drooglegging in tijden van hoog waterpeil te waarborgen. De gebouwen vormen het hoogtepunt in, wat men noemen kan, de cultuurzone in het landgoed. Aan de dijkzijde loopt over de volle lengte van het landgoed een (thans ook bestaande) dijksloot. Deze is ter plaatse van de bebouwing verbreed en krijgt tegenover de centrale bebouwing een halfcirkelvorm. Verbreding en afmeting van deze vijver zijn zo gedimensioneerd, dat vanaf de dijk een zogenaamde tafereelcompositie ontstaat, waarin een ruime voorgrond van water (waarin weerspiegeling) een belangrijke rol speelt.

De bebouwing bestaat uit een ensemble van drie gebouwen, ingebed in een frame van groen en water. De twee hoofdelementen, groen en steen, zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd om samenhang in het ensemble te waarborgen.

Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet

De basis van het ensemble is een terp, die een functionele bestaansreden heeft (droge voeten), maar waarvan de vormgeving op beleving en schoonheid is gericht. Aan de dijkzijde wordt het talud van de terp uitgevoerd in een drietal "treden". Zij zijn opgebouwd uit flauw en sterk hellende taluddelen, met op de overgang een lage haag. De hoogte van de haag is zo gekozen dat zowel vanaf het pad onderaan de dijk als vanaf de dijk het tussengelegen talud te zien is. Hierdoor ontstaat een sterke horizontale belijning, die ook de kromming in het talud rondom de halfcirkelvormige waterpartij spannend maakt.

Op deze basis staan twee stevige groene haagblokken, groene gebouwen bijna. De basis en de groene gebouwen vormen het groene frame voor de gebouwen op het landgoed. De hoogte van de hagen is zo ontworpen dat, vanuit oost en west gezien, de gebouwen achter de haag zich in hun meest eenvoudige vorm vertonen en daarmee een neutrale achtergrond voor de bebouwing op de voorgrond vormen. De architectuur van de gebouwen draagt hieraan bij.

De architectuurregels zijn erop gericht verwantschappen tussen de zijgevels en de voorgevels te creëren. Daardoor ontstaat een regelmatig en samenhangend bebouwingsbeeld: een ensemble.

Rondom de gebouwen is het privé-domein gesitueerd, waarin tuinen kunnen worden aangelegd. Het grootste deel van dit privé-domein ligt op de terp.

De bebouwing en de tuinen worden omgeven door twee smalle grachten, die de dijksloot en de gegraven waterloop met elkaar verbinden. Als gevolg hiervan (en van de twee sloten die de oost- en westgrens van het landgoed vormen), ligt in het landgoed een samenhangend waterstelsel zonder doodlopende einden.

3.3 OPENSTELLING

Wandelpaden

Het grootste deel van het landgoed is openbaar. Een belangrijk deel daarvan is bestemd voor natuurontwikkeling. Om de condities daarvoor te waarborgen zijn de voetpaden zó gesitueerd dat de kwetsbaarste delen worden gemeden en tegelijkertijd vrijwel het gehele landgoed vanaf de paden is te beleven.

Met het padenstelsel op het landgoed wordt de wandelaar gevarieerde beelden geboden. De as van het padenstelsel is een wandelpad aan de teen van de dijk, langs de dijksloot. De vormgeving van het water, de bruggen, de taluds en de gebouwen is voor een belangrijk deel bepaald met het oog op de beleving van de wandelaars op dit pad.

Aan de westzijde van het landgoed is een kleine rondwandeling van het landgoed en is er een pad gelegd naar een kano- en vissteiger aan de Vliet. Een ander pad takt af naar een uitzichtpunt.

Aan de oostzijde van het landgoed is eveneens een wandelpad (halfverhard in verband met mogelijk rolstoelgebruik) naar het water geprojecteerd. Een onverhard pad takt hiervan af en komt via het open gedeelte weer uit bij het dijkpad. Een derde, onverhard pad leidt via een voetbrug naar het eiland. De oostelijke helft van het eiland is toegankelijk, de westkant wordt vrij gehouden vanwege het feit dat hier broedgebied voor vogels wordt ontwikkeld.

Samengevat biedt het stelsel van wandelpaden op het landgoed de volgende mogelijkheden:

- Op twee plaatsen een doorsteek van de dijk naar de oever van de Vliet, uitmondend op een steiger. De oostelijke doorsteek wordt zodanig verstevigd dat

Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet

hierover rolstoelers kunnen rijden. De keuze voor deze oostelijke doorsteek is ingegeven door het feit dat hier de kortste afstand tussen parkeergelegenheid en vissteiger is;

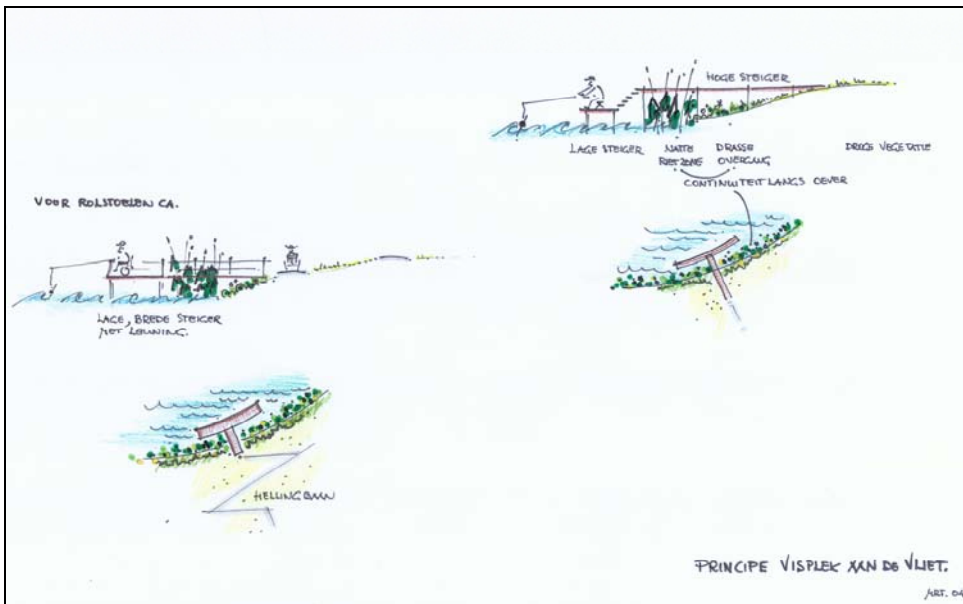
- Een korte rondwandeling en een uitzichtpunt op het westelijke deel;
- Een wandeling onderlangs de dijk, waarbij een reeks van verschillende beelden van het landgoed kan worden ervaren;
- Een rondwandeling door het oostelijke bos en langs de natuur op het landgoed;
- Een rondwandeling over het eiland.

De totale padlengte bedraagt: 1850 m, exclusief de struinnatuur op het eiland (vereist voor de natuurschoonwet 502.5 m)

- In het westelijke deel: 600 m (vereist voor de natuurschoonwet 162.5 m);
- In het middelste deel: 700 m (vereist voor de natuurschoonwet 172.5 m);
- In het oostelijke deel: 550 m (vereist voor de natuurschoonwet 162.5 m).

Vaarroutes

Naast openstelling op het land is landgoed De Vliet ook vanaf het water uitstekend te beleven. Landgoed De Vliet beslaat langs de Steenbergse Vliet een oeverlengte van zo'n 950 meter. Deze hele oever wordt natuurvriendelijk ingericht. Daarnaast is de nevengeul te bevaren met bootjes met een diepgang tot 1,50 m. Aan de oost- en de westkant van het landgoed zijn aan de Vliet aanlegsteigers waar men aan land kan gaan. De voetbruggen naar het eiland hebben een minimale hoogte van 1,10 meter, zodat kanovaarders er onderdoor kunnen.



Afbeelding 3.3: Detail visplek aan de Vliet

Recreatieve voorzieningen

Aan de oever van de Vliet wordt een tweetal steigers gerealiseerd: aan de oost- en aan de westzijde. Beide worden vanaf de dijk ontsloten door middel van een wandelpad. Beide steigers hebben een T-vorm, een looppad over de rietzone langs de oever, uitmondend in een steiger die evenwijdig aan de Vliet aan het water ligt. Het looppad wordt uitgevoerd op de hoogte van het maaiveld (ca. 1,5 m boven waterniveau) om de ecologische

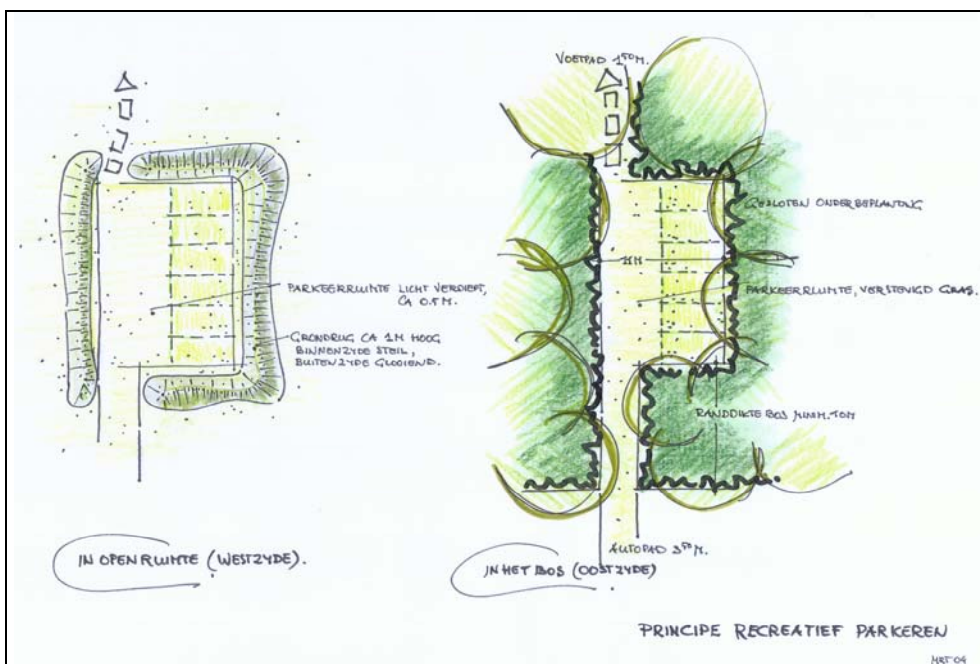
Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet

verbindingszone langs de Vliet niet te onderbreken. Bij de oostelijke vissteiger, die relatief dichtbij de parkeergelegenheid is gesitueerd, wordt een gedeelte van de steiger aan het water op die hoogte uitgevoerd, om gebruik door rolstoelers mogelijk te maken. Bij de westelijke vissteiger, die wat verder van de dijk ligt, wordt de steiger aan het water lager uitgevoerd, om de visser dichtbij het water te brengen. Afmeren met kano's is bij beide steigers mogelijk.

De nevengeul in het landgoed is bevaarbaar met kano's. Deze kan bij normale waterstand bevaren worden met schepen met een diepgang tot 1.50 m.

Parkeren

Het openbaar toegankelijke deel van het landgoed wordt ontsloten vanaf de dijk. Aan de west- en aan de oostzijde wordt bij de openbare ingangen van het landgoed een bescheiden parkeergelegenheid gerealiseerd.



Afbeelding 3.4: Detail parkeerplaatsen

3.4 NATUURDOELTYPEN, SORTIMENTSINDICATIES

De Roosendaalsche Vliet maakt als *bestaand natuurgebied* onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur van Brabant. Deze waterloop is in het Natuurgebiedsplan West-Brabant aangeduid als *beek/rivier/waterloop met natuurvriendelijke oevers*. De gekozen natuurdoeltypen zijn daarop afgestemd.

Natuurdoeltypen

Het landgoed is opgebouwd uit een aantal zones, waarin verschillende condities bestaan voor natuurontwikkeling. Daarbij spelen ook *vormaspecten* een rol: openheid dan wel verdichting. Een overzicht van de te realiseren natuurtypen is te vinden in bijlage 3.

De zone langs de Vliet wordt ingericht met een verlaagd maaiveld en rietbeplanting. Hiermee wordt oeverbeschoeiing overbodig en wordt uitvoering gegeven aan de vereiste

Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet

van ontwikkeling van een ecologische verbindingszone langs de Vliet. Aan de landzijde van deze zone is plaats voor natte moerasvegetatie, die door zorgvuldig maaibeheer tot Bloemrijk rietland kan ontwikkelen, gekenmerkt door Grote Ratelaar, Dotterbloem en Rietorchis.

De zone daarachter ligt iets hoger en daardoor droger. Hier kan zich een gras- en kruidenvegetatie ontwikkelen. Gezien de drooglegging en het peilregime (constant peil) is daar een nat, matig voedselrijk grasland tot ontwikkeling te brengen. Dit wordt gekenmerkt door Fioringras en Geknikte Vossenstaart, en soorten als Zilver schoon en Vertakte leeuwentand.

De hoogste delen van het open landschap binnen het landgoed worden ontwikkeld als bloemrijk grasland van het type Glanshaverhooiland. Kenmerkende soorten hierin zijn Gewone agrimonie, Morgenster en Aardaker (die reeds nu voorkomen in de aangrenzende bermvegetaties).

De boszone in het landgoed is samengesteld uit inheemse boomsoorten, die kenmerkend zijn voor een Essen-Iepenbos, met daarin, behalve Essen en Iepen, ook boomsoorten als Zoete kers, Grauwe abeel en Zwarte els. In de struiklaag kan Hazelaar, Wilde kardinaalsmuts, Meidoorn en Sleedoorn geplant worden. Deze (veelal aantrekkelijk bloeiende) soorten vormen ook de zuidelijk zoombegroeiing van het Essen-Iepenbos (waardoor de belijning enigszins zal verwilderen).

Op lange termijn zal het Essen-Iepenbos zich ontwikkelen tot een Eiken-Beukenbos. Voor de boomweide langs de noordrand van het bos en de dijkbeplanting wordt aanplant van Zwarte Populier voorgesteld.

Sortiment

De laanbeplanting langs de dijk bestaat uit een dubbele rij populieren (*Populus nigra*). Deze soort is gekozen wegens de gevoeligheid voor iepziekte van de karakteristieke Hollandse iep (*Ulmus hollandica* sp.), en de "stijve" vorm van de iepsoorten die resistent zijn tegen iepziekte.

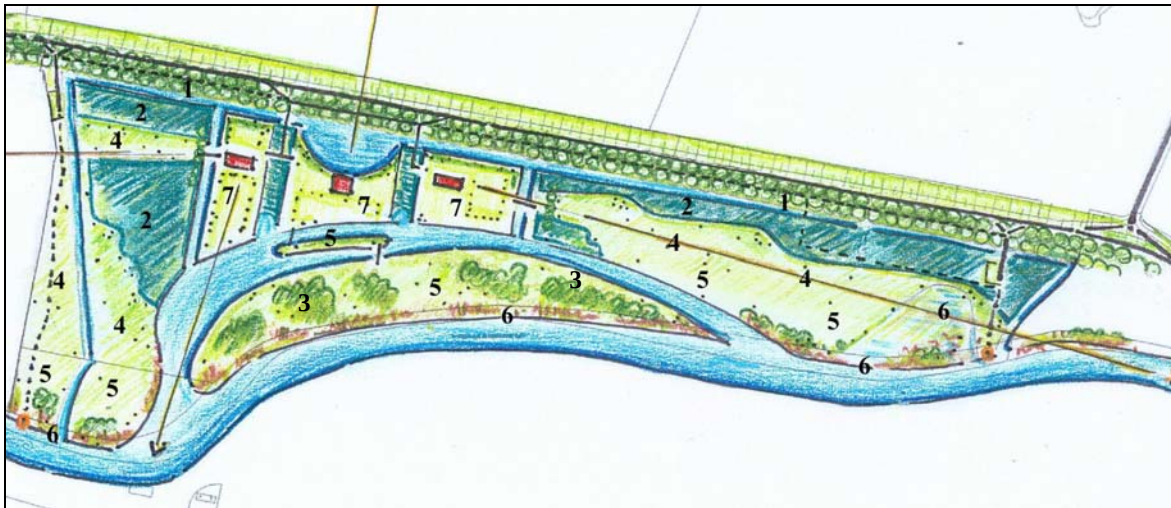
De haagblokken, bestaan uit kornoelje (*Cornus mas*). Weliswaar is deze soort bladverliezend, maar de breedte van de haagblokken (20 m.) waarborgt ondoorzichtigheid.

De haagjes op het talud aan de voorzijde van het woondomein bestaan uit *Carpinus polyneura*, een soort met dicht hout en blad, die met seizoenen en snoeien van kleur verandert.

Een uitwerking van het sortiment is gegeven in het beplantingsplan (zie bijlage 4).

3.5 INRICHTINGSMAATREGELEN

Om een overzicht van de benodigde inrichtings- en beheermaatregelen te geven is het terrein verdeeld in beheereenheden. Dit zijn terreinonderdelen die uit één geheel bestaan waarop een zelfde soort beheer van toepassing is. Bij de beheereenheden waar dit van toepassing is, zijn de beoogde natuurdoeltypen weergegeven. Een overzichtskaart van deze natuurdoeltypen is te vinden in bijlage 3. Op afbeelding 4.1 is de ligging van de beheereenheden aangegeven.



Afbeelding 4.1: Overzicht beheereenheden (De nummers verwijzen naar de beheereenheden.)

Beheereenheid 1: Toegangsweg met “Populierenkathedraal”

Vanaf de dijk zullen toegangswegen worden aangelegd ten behoeve van de huizen. De populieren worden geplant in een vierkant raster met een onderlinge afstand van 10 meter, zowel in de rijen als tussen de rijen. Twee rijen komen tussen de teen van de dijk en de scheidingssloot te staan en één rij ten zuiden van de scheidingssloot. Tussen de twee noordelijke rijen liggen de ontsluitingsweg en het wandelpad. Voor de aanplant worden laanbomen gebruikt, maat 10-12.

Beheereenheid 2: Bos (natuurdoeltype Essen- en iepenbos)

Het bos wordt ingeplant met 2-jarig bosplantsoen, met een plantafstand van 1,50 meter (1 plant per 2,25 m²). De aan te planten soorten en aantallen per soort zijn vermeld in het beplantingsplan (zie bijlage 4). De verschillende soorten worden door elkaar (tenzij in het beplantingsplan anders vermeld) geplant in groepjes van ca 10 stuks per soort. De buitenste rijen bestaan geheel uit struiken. Aan de zuidzijde van de bosvakken wordt een iets bredere rand struiken geplant, zodat hier een zoom kan ontstaan, waarin het bos geleidelijk overgaat in het grasland.

Beheereenheid 3: Rivierbosjes

Hier worden geen inrichtingsmaatregelen genomen.

Beheereenheid 4: Bloemrijk grasland (Natuurdoeltype Bloemrijk grasland)

Hier worden geen inrichtingsmaatregelen genomen.

Beheereenheid 5 en 6: Nat grasland (Natuurdoeltype gras- en kruidenvegetatie) resp. Oeverzone (Natuurdoeltype Natte Moerasvegetatie)

Voor de nieuwe rivierarm wordt in totaal ca. 76.000 m³ grond afgegraven. Een deel van deze grond (6.200 m³) wordt gebruikt voor de terpen waar de woningen op komen te staan. De totale ontgravingsdiepte is maximaal 3 meter, waarmee de rivierarm in het diepste gedeelte ruim 1,50 m diep wordt. De oever aan de zijde van de tuinen krijgt een talud van 1:3. De helling van de oevers die grenzen aan het nieuw te ontwikkelen natuurterrein variëren van 1:5 tot 1:10, waarbij met name het gedeelte boven de waterlijn een wat vlakker verloop krijgt. Daardoor ontstaat een geleidelijke overgang tussen de natte en drogere biotopen.

Op het eilandje in het midden wordt ook ca. 1 meter afgegraven, zodat het nog net boven de gemiddelde waterlijn ligt.

Beheereenheid 7: Gebouw en tuinen

Aan de voorzijde van de huizen worden in het talud van de terp drie 'treden' aangelegd. Op de randen van deze treden komt een haagje van Haagbeuk. De totale lengte haag is 855 meter. De haagjes worden geplant met een dubbele rij met een onderlinge plantafstand van 0,40 meter, zowel in de rij als tussen de rijen.

De stroken heesters tussen de huizen in worden beplant met Gele Kornoelje. De kornoelje wordt geplant in een vierkantsverband met een plantafstand van 1,50 meter.

Beheereenheid 8: Recreatieve voorzieningen

De recreatieve voorzieningen bestaan uit de volgende onderdelen:

- wandelpaden (waarvan een deel halfverhard)
- 2 parkeerplaatsen + ontsluitingsweg vanaf de dijk
- twee steigers

De totale padlengte is circa 1850 meter. Hiervan wordt 60 meter gestabiliseerd en verhard met een halfverharding (fijn grind of schelpen), zodat er rolstoelen overheen kunnen rijden. Dit betreft het pad vanaf de oostelijke parkeerplaats naar de vissteiger. De overige wandelpaden worden graspaden die regelmatig worden gemaaid.

Aan beide uiteinden wordt een parkeerplaats voor recreanten aangelegd die plaats biedt aan ca. 6 auto's. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding (schelpen, steenslag) of in grastegels (zie afb 3.4).

De steigers komen op de oever van de Vliet. Deze worden gemaakt van verduurzaamd inlands hout. Een impressie van deze steigers is te zien in afbeelding 3.3.

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BEHEER

Het beheer is erop gericht een gevarieerd groengebied in stand te houden waarin natuurwaarden de kans krijgen zich te ontwikkelen. Voor de omringende agrarische percelen schadelijke onkruiden zullen, indien op het landgoed aanwezig, worden bestreden, zodat op deze agrarische percelen geen toename van onkruidoverlast zal ontstaan.

4.1 BEHEERENHEID 1: “POPULIERENKATHEDRAAL”

De populieren zullen de eerste jaren jaarlijks worden opgesnoeid. Doel hiervan is om rechte stammen te krijgen. Er wordt van uitgegaan dat de populieren minimaal 30 jaar blijven staan voordat ze kaprijp zijn. Herplant vindt in principe plaats met populier, als alternatief kunnen iepen worden overwogen, afhankelijk van de beschikbaarheid van een geschikt iepenziekteresistent ras dat voldoet aan de in het plan gestelde esthetische eisen. Bij herplant worden de rijen ter weerszijden van de parallelweg tegelijk vervangen. De rij aan de overzijde van de sloot kan eventueel 5-10 jaar later worden vervangen, om een al te grote kaalslag in één keer te vermijden.



Afbeelding 4.1: populierenrijen op het dijktaalud

4.2 BEHEERENHEID 2: BOS (NATUURDOELTYPE ESSEN- EN IEPENBOS)

In het plantseizoen na de aanplant wordt het niet aangeslagen bosplantsoen ingeboet. In de daarop volgende zomer kan indien nodig één keer worden gemaaid tussen het plantsoen om de bomen en struiken meer licht en lucht te geven. Doel van het beheer van het bos is het zich laten ontwikkelen van een zo natuurlijk en gevarieerd mogelijk bos, met een hoge natuurwaarde en tevens aantrekkelijk voor de recreatie. De beheermethode die hiertoe op termijn zal worden toegepast is het zogenoemd “geïntegreerd bosbeheer”. Voor een nadere toelichting over deze vorm van bosbeheer wordt verwezen naar bijlage 5. Na ca. 10 jaar vindt indien nodig een eerste dunning plaats. Voor het vrijkomende maaisel uit de graslanden en rietoevers wordt in de bosrand een broeihoop gecreëerd. Deze biedt een schuilplaats aan tal van diersoorten.

4.3 BEHEERENHEID 3: RIVIERBOSJES

Op de plekken waar de rivierbosjes moeten komen wordt niet gemaaid, zodat hier een spontane houtige begroeiing kan ontstaan. Het doel van het verdere beheer is het zich laten ontwikkelen van dichte, struweelachtige bosjes met een gevarieerde begroeiing die voor vele diersoorten een schuilmogelijkheid bieden. Op termijn zullen de struweelbosjes elke paar jaar voor een gedeelte worden afgezet..

4.4 BEHEERENHEID 4: BLOEMRIJK GRASLAND (NATUURDOELTYPE BLOEMRIJK GRASLAND)

Het beheer van het toekomstige bloemrijk grasland is gericht op de ontwikkeling van Glanshaverhooiland. Dit beheer bestaat uit één keer per jaar maaïen en afvoeren, waarbij tijdens het broedseizoen een rustperiode in acht wordt genomen. Bij elke maaibeurt wordt een (steeds wisselend) klein gedeelte van het terrein ongemaaid gelaten. Het maaisel wordt afgevoerd naar een broeihoop in het bos. Eventueel vindt nabeweiding plaats, met een maximale veedichtheid van 1,0 GVE per hectare. Eventueel kan een lichte bemesting met ruige stalmest plaatsvinden tot een maximum van 50 kg N per hectare. Tijdens de ontwikkelingsfase kunnen mogelijk haarden van schadelijke onkruiden (zoals bijv. jacobskruiskruid of distels) ontstaan. Indien dat het geval is worden deze onkruiden vroegtijdig (vóór ze in bloei komen) bestreden.

4.5 BEHEERENHEID 5: NAT GRASLAND (NATUURDOELTYPE GRAS- EN KRUIDENVEGETATIE)

Het natte grasland wordt op dezelfde wijze beheerd als het bloemrijk grasland. Bemesting vindt niet plaats. Indien de omstandigheden na een aantal jaren schraal genoeg zijn kan de maaibeurt achterwege blijven en kan na het broedseizoen worden beweïd (maximale veedichtheid 1,0 GVE / ha). Tijdens de ontwikkelingsfase kunnen mogelijk haarden van schadelijke onkruiden (zoals bijv. jacobskruiskruid of distels) ontstaan. Indien dat het geval is worden deze onkruiden vroegtijdig (vóór ze in bloei komen) bestreden.

4.6 BEHEERENHEID 6: OEVERZONE (NATUURDOELTYPE NATTE MOERASVEGETATIE)

De oeverzone wordt jaarlijks (in de herfst of winter) voor een derde deel gemaaid en het maaisel afgevoerd naar de eerdergenoemde broeihoop. Door niet de hele oever in één keer te maaïen blijft er continu voldoende schuilgelegenheid en zaden aanwezig. Dit is o.a. van belang voor broedende rietvogels die afhankelijk zijn van overjarig riet.

4.7 BEHEERENHEID 7: GEBOUW EN TUINEN

Het doel van het beheer van de begroeiing aan de voorzijde van de huizen is het in stand houden van een lijnenspel van taluds en geschoren hagen, als omlijsting van het ensemble van de huizen. De hagen op de taluds aan de voorzijde en de haagblokken ter weerszijden van beide toegangspoorten worden jaarlijks geknipt en vrij gehouden van onkruid. De taluds worden jaarlijks enkele malen gemaaid. De heesterstroken die de percelen scheiden worden na ca. 5 jaar voor de eerste keer gedeeltelijk afgezet. Daarna wordt elke paar jaar een gedeelte afgezet, zodat een dichte heesterbegroeiing ontstaat. De tuinen worden beheerd door de bewoners zelf. Bij het beheer van de tuinen wordt rekening gehouden met de zichtrelatie tussen de dijk en de Vliet.

4.8 BEHEERENHEID 8: RECREATIEVE VOORZIENINGEN

De graspaden worden regelmatig gemaaid om ze begaanbaar te houden. De toegangswegen en andere (half)verhardingen worden vrij gehouden van onkruid. De steigers worden op de reguliere wijze onderhouden, zodat recreanten er op een veilige manier gebruik van kunnen maken.

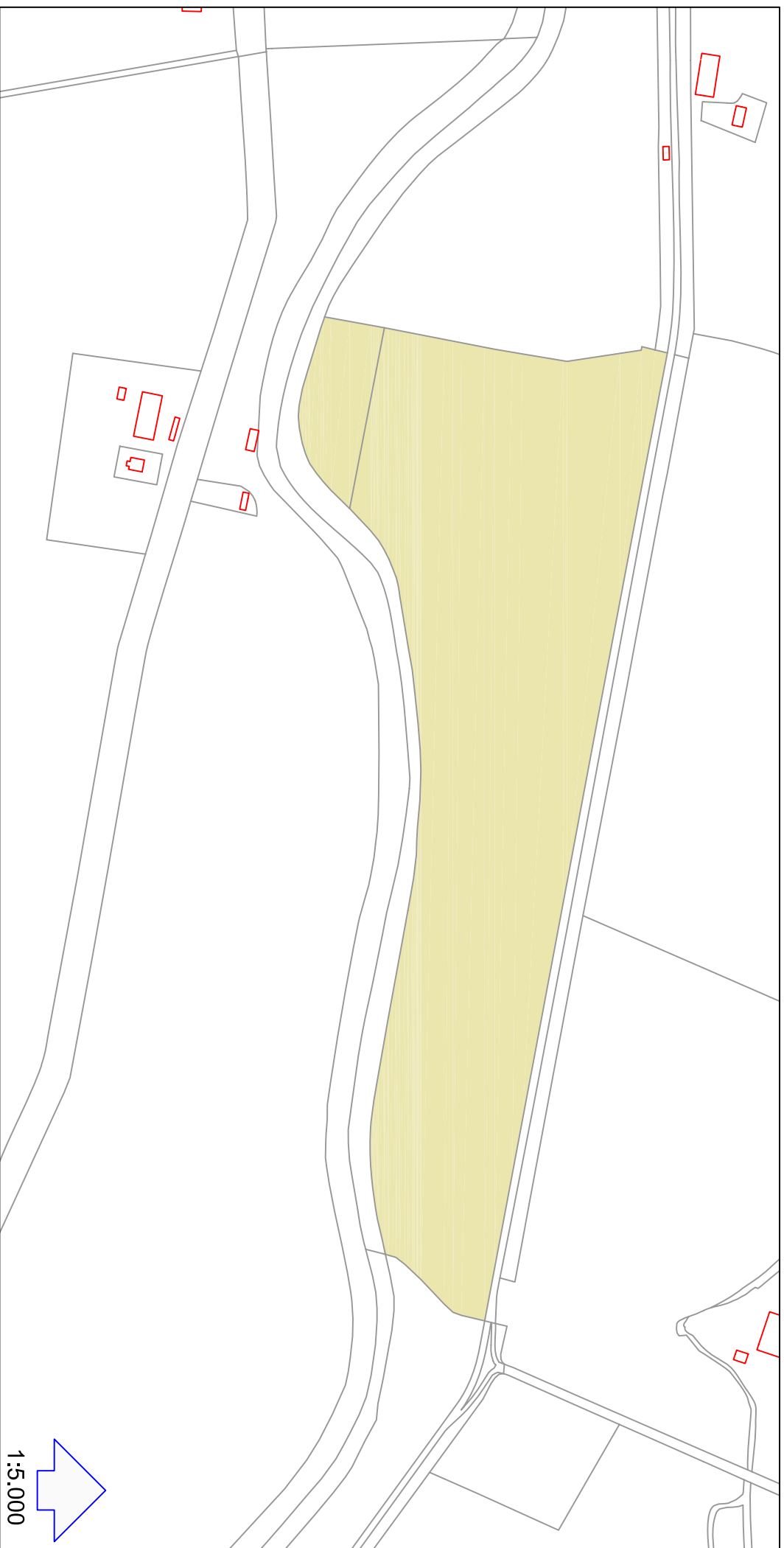
GERAADPLEEGDE BRONNEN

RBOI Rotterdam BV: **Landgoed De Vliet te Steenbergen, Inrichtingsplan, concept**
(maart 2004)

RPS Advies: **Verkennd bodemonderzoek Zuidzeedijk te Steenbergen** (19 februari
2004)

BIJLAGEN

1. Overzicht plangebied
2. Ecologie
3. Natuurdoeltypen
4. Beplantingsplan
5. Toelichting geïntegreerd bosbeheer
6. Oppervlakten
7. Overzicht openstelling
8. Hoogtekaart nieuwe situatie Landgoed De Vliet

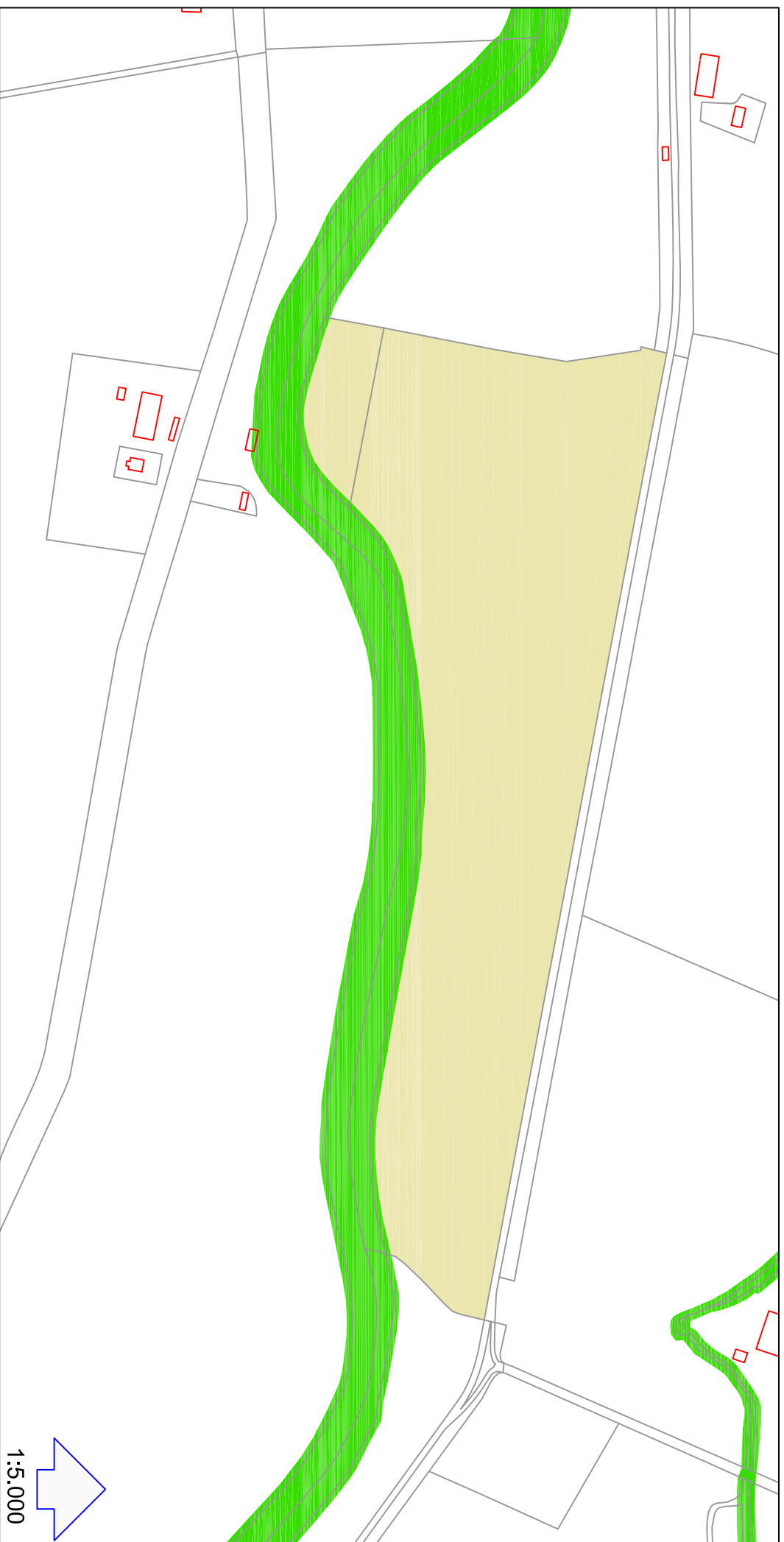


Inrichtingsplan "De Vliet"

Plangebied

Plangebied

Bijlage 1



Inrichtingsplan "De Vliet"

Ecologie

- Plangebied
- Provinciale Ecologische Verbindingszone

Bijlage 2



Inrichtingsplan "De Vliet"

Natuurdoeltypen

- 1 natte moerasvegetatie
- 2 gras en kruidenvegetatie
- 3 bloemrijk grasland
- 4 essen - iepenbos

Bijlage 3

02-04-2004



Bijlage 4 Beplantingsplan

De BE nummers verwijzen naar de kaart in afbeelding 4.1

(Alleen de beheereenheden waarvoor plantmateriaal moet worden aangeschaft zijn vermeld.)

Vak / element	Latijnse naam	Nederlandse naam	percentage v.d. opp.	Aantal	Opmerkingen
Beheereenheid 1	<i>Bomen (laanbomen)</i>				
"Populieren- kathedraal"	Populus nigra	Zwarte Populier		237	
		totaal		237	
Beheereenheid 2	<i>Bomen (bosplantsoen)</i>				
boselementen	Fraxinus excelsior	Gewone es	45%	0	
	Ulmus minor	Gladde iep	15%	0	
	Quercus robur	Zomereik	6%	0	
	Populus nigra	Zwarte Populier	2%	0	
	Alnus glutinosa	Zwarte els	3%	0	m.n. op nattere delen
	Acer campestre	Spaanse aak	5%	0	in randen
	Salix aurita	Geoorde wilg	3%	0	op nattere delen/ in randen
	Prunus avium	Zoete kers	1%	0	m.n. in randen
		totaal	80%	0	
	<i>Struiken (bosplantsoen)</i>				
	Corylus avellana	Hazelaar	4%	0	
	Rhamnus catharticus	Wegedoorn	4%	0	
	Prunus spinosa	Sleedoorn	4%	0	struiken hoofdzakelijk aan de
	Cornus sanguinea	Rode kornoelje	3%	0	randen van de vakken; behalve aan
	Euonymus europaeus	Wilde kardinaalsmuts	2%	0	de noordzijde
	Lonicera periclymenum	Wilde kamperfoelie	2%	0	
	Rhamnus frangula	Sporkehout	1%	0	
		totaal	20%	0	
Beheereenheid 7	<i>Bomen (bosplantsoen)</i>				
omgeving gebouwen	Cornus mas	Gele kornoelje		1425	hagen tussen woningen
	Carpinus polyneura	Haagbeuk		4275	hagen op taluds voorzijde
		totaal		5700	

Bijlage 5 Toelichting Geïntegreerd Bosbeheer

Dunnen

Dunnen is binnen het geïntegreerd bosbeheer de belangrijkste maatregel om te sturen in kwaliteit en samenstelling van het bos. De dunning zal meestal de vorm hebben van een hoogdunning waarbij bomen die voor het functioneren van het bos het belangrijkst zijn, de ruimte krijgen. De toekomstbomen-methode is daarbij een geschikt hulpmiddel.

Jonge fase

Vanaf het moment van sluiting vindt in het opgroeiende bos een concurrentiestrijd plaats. Bij dit proces manifesteren zich de krachtigste (lengte-)groeiers als de natuurlijke winnaars. De verliezers sterven geleidelijk af waardoor de toegankelijkheid en de werkruimte in de opstand toenemen. Door de dichte stand sterven de onderste takken af, wat gunstig is voor de houtkwaliteit.

De ervaring heeft geleerd dat ingrijpen in deze fase slechts nodig is indien ongewenste soorten of individuen gaan overheersen. Meestal is ingrijpen in de jonge fase niet nodig en voor de houtkwaliteit (takafstoting) zelfs ongewenst. Het bos dient de dichte stand te houden tot aan het zogenoemde *omslagpunt*.

Omslagpunt

Bomen zijn aan het omslagpunt als ze een hoogte bereikt hebben waarbij de natuurlijke takafsterving tot ca. $\frac{2}{5}$ van de te verwachten eindhoogte gevorderd is. In dit deel bevindt zich te zijner tijd circa 70 % van de boominhoud, wat overeenkomt met zo'n 90 % van de houtwaarde.

De eindhoogte verschilt per boomsoort en groeiplaats.

Toekomstbomen

Het omslagpunt is hét moment voor het zorgvuldig kiezen van de toekomstbomen (t-bomen). Deze selectie vraagt bij loofbomen zoals eik, meer vakmanschap dan bij naaldbomen.

Na het kiezen van de t-bomen zijn de dunningen gericht op het ontwikkelen van een grote kroon aan deze t-bomen. Daartoe wordt bij iedere dunning de *kroonrand* voor minstens een kwart vrijgesteld. Voorlopig komt dat overeen met het verwijderen van ten minste één echte

concurrent per t-boom. Het vrijstellen van de gehele kroonrand kort na het omslagpunt stelt de stabiliteit behoorlijk op de proef. Later kan steviger gedund worden. Zomereiken kunnen na stevige vrijstelling waterlot op de stam vormen, wat ongunstig is voor de houtkwaliteit. Zomereik dient dan ook meer geleidelijk vrijgesteld te worden. Een grote kroon van een t-boom geeft een goede diktegroei en hoge stabiliteit. De gelaagdheid van het bos neemt door zo'n hoogdunning toe. Er komt immers meer licht voor de ondergroei. Een etageopbouw bevordert de soortenrijkdom. Boomlaag, struiklaag en kruidlaag herbergen ieder zo hun eigen karakteristieke soorten en hoe completer iedere laag, hoe rijker het systeem. Met name de broedvogelbevolking neemt bij een meer gevarieerde bosstructuur snel toe.

Dunning zorgt eerder voor dikke bomen hetgeen zowel voor de houtproductie als de natuur voordelig is. Een dikkere boom, zeker met een goede stamkwaliteit, levert over het algemeen een hogere prijs op. Oudere, dikke bomen zijn daarnaast voor vele soorten dieren van belang, zoals voor de bouw van een roofvogelhorst. Het bos hoeft er niet mee vol te staan. Integendeel, er moet ook ruimte zijn voor jongere en kleinere bomen, maar grote bomen dienen wel verspreid voor te komen.

Er zijn drie soorten t-bomen: met *productie kwaliteiten*, met betekenis voor *natuur* en potentieel *markante exemplaren*. Bijvoorbeeld een rechte eik, een bijgemengde Haagbeuk en een fraaie Beuk langs een pad. Om de kronen van de t-bomen voldoende uit te kunnen bouwen en ruimte voor verjonging te creëren, is het verstandig niet te veel t-bomen aan te

wijzen. Als richtlijn geldt *maximaal 70 t-bomen per ha*. De stamkwaliteit van een productie t-boom dient dus goed tot uitstekend te zijn. Als een boomsoort weinig in een perceel voorkomt, is deze bij voorbaat t-boom. De t-bomen hoeven niet regelmatig over de oppervlakte verdeeld te staan. De kroon van iedere t-boom dient wel in een richting stevig uitgebouwd te kunnen worden. Ook op termijn dient de t-boom over voldoende groeiruimte te kunnen beschikken.

Verjongingen en structuurvariatie

Oud bos is vaak mooi en herbergt een veelheid aan planten en dieren. Ook voor de houtvoortbrenging is oud bos met dikke bomen interessant. Voorlopig is verjonging enkel aan de orde waar het bos matig of slecht functioneert. Aangezien de verjonging niet over het gehele perceel plaatsvindt, spreken we van *selectieve verjonging*. Deze kleinschalige verjonging is zowel een aanzet tot een gevarieerde bosstructuur als middel tot kwaliteitsverbetering. Kaalkap van de gehele opstand wordt dus zoveel mogelijk vermeden.

De kleinschalige afwisseling binnen het landgoed geeft reeds veel variatie. Kleine percelen verschillende leeftijd en boomsoort wisselen elkaar af.

Dunningen gericht op verschillende soorten t-bomen verhogen geleidelijk de variatie, zonder dat daar productiecapaciteit voor ingeleverd wordt. Op termijn geeft de oogst van dikke bomen ruimte voor kleinschalige en mogelijk natuurlijke verjonging.

Om meer variatie te krijgen, is het raadzaam pleksgewijs groepen bomen te vellen. Plekken waar weinig of geen t-bomen staan, lenen zich voor zo'n selectieve verjonging. Een enkele boom met topkwaliteit kan in zo'n open ruimte als schermboom gehandhaafd blijven.

Dood hout

Dode bomen zijn een wezenlijk onderdeel van het boscosysteem en geven een natuurlijk bosbeeld. Zij zijn van belang voor veel dier- en plantensoorten, zoals paddestoelen en spechten. Vooral dik dood hout is voor de natuur van belang.

Uit onderzoek in natuurlijk bos blijkt, afhankelijk van de ontwikkelingsfase, 10 tot 30 % van de biomassa uit dood hout te bestaan. Geïntegreerd bosbeheer streeft naar minstens 5 % dood hout. Als richtlijn gaat het voorlopig om ca. 10 dode stammen per ha.

Een heel natuurlijke manier om het aandeel dood hout te verhogen, is het niet oogsten van dode en omgewaaide bomen. Het is zaak om de gestreken bomen in hun geheel te laten liggen, inclusief de omhoog stekende wortelkluit. Het spontane afbraakproces zal dan zo natuurlijk mogelijk verlopen, wat gunstig is voor de bodem- en bosstructuur. Het toont bovendien veel natuurlijker dan bomen waaraan gezaagd is.

Dode en stervende bomen mogen geen gevaar voor bezoekers opleveren en dus niet in de directe omgeving van wegen en paden staan. Dergelijke bomen dienen dan ook omgezaagd of omgeduwd te worden.

Bijlage 6 Oppervlakten per natuurdoeltype

Oppervlakten per natuurdoeltype

Nr	Natuurdoeltype	oppervlakte (ha) per landgoed			Totaal
		links	midden	rechts	
1	natte moerasvegetatie	0,16	0,44	0,53	1,13
2	nat grasland	0,72	1,80	1,43	3,95
3	bloemrijk grasland	1,54	0,00	1,50	3,04
4	essen- en iepenbos	1,12	0,00	1,07	2,19
Totaal		3,54	2,24	4,53	10,31
populierenlaan					1,56
rivierarm + gracht (exc. eiland)					2,13

Bijlage 7 Overzicht openstelling



legenda

- ensemble landhuizen en privetuin
- ontsluitingsweg
- brug
- keermuur
- lage haag
- hoge haag
- haag, geklitten struikblok
- suggestie bossten (verlaagde) tuin

- open ruimte / grasland
- bos
- boomweide
- boomgroepen
- struikengroepen en vegetatie in verlaagd gebied
- nat / drasse oeverzone langs de vliet
- parkeren
- voetpad
- fietssteiger

- wandelroute
- kanoroute
- parkeerplaats
- Vis- en kanosteiger

Pad, toegankelijk voor invaliden

uitzichtpunt

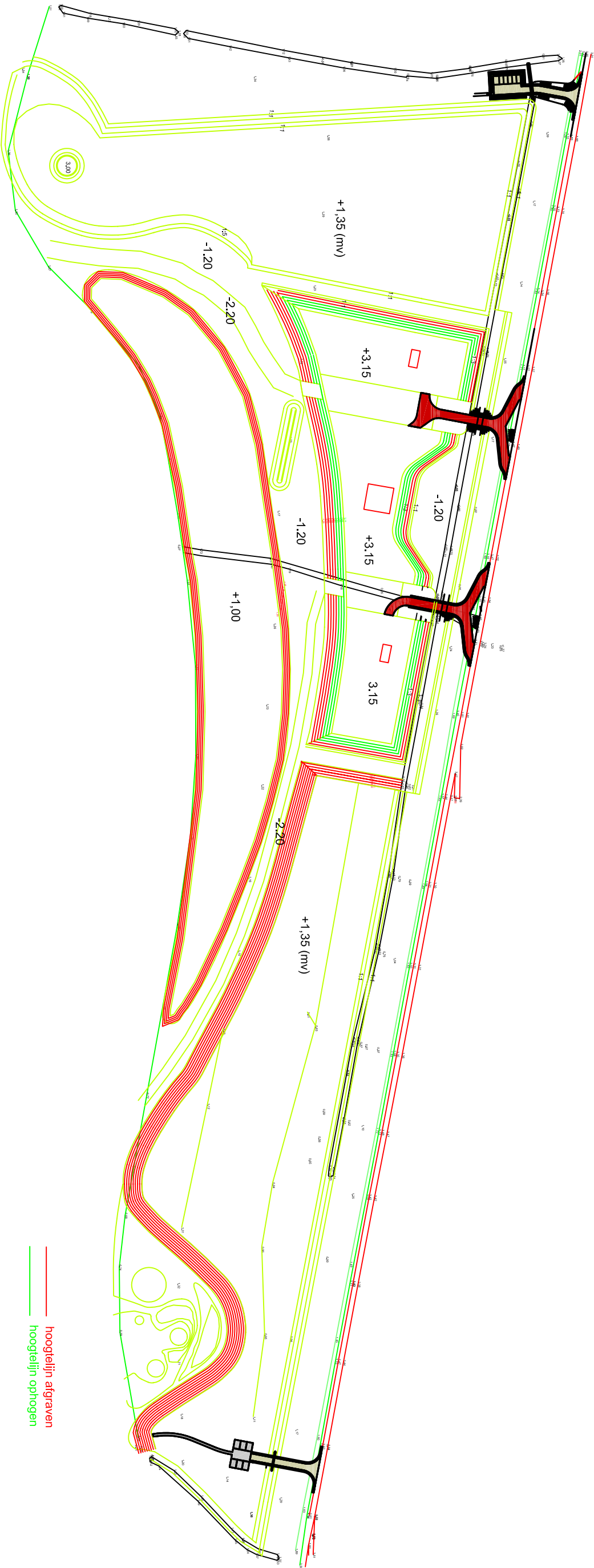


landgoed de vliet



Bijlage 8
Hoogtekaart nieuwe situatie Landgoed De Vliet

Schaal 1 : 2.500



Bijlage 3 Quick scan flora en fauna Landgoed De Vliet

Eindrapport

QUICK SCAN FLORA- EN FAUNAWET LANDGOED DE VLIET TE STEENBERGEN

Adviesbureau

Mertens

Eindrapport

QUICK SCAN FLORA- EN FAUNAWET LANDGOED DE VLIET TE STEENBERGEN

rapportnr. 2014.1819

augustus 2014

In opdracht van:
Rho adviseurs
Postbus 150
3000 AD ROTTERDAM

Adviesbureau Mertens B.V.
Bureau voor natuur, ruimtelijke
ordening en ecotoxicologie

Bezoekadres: Dr. Willem Dreeslaan 1 te Bennekom
Postadres: Postbus 367, 6700 AJ te Wageningen

T: 0317-428694
M: 06-29458456

E: info@adviesbureau-mertens.nl
I: www.adviesbureau-mertens.nl

© Adviesbureau Mertens BV, Wageningen, 2014.

Deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming vrij worden vermenigvuldigd. De verzamelde data zijn alleen te gebruiken voor het hier geschetste onderzoek en mogen niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 INLEIDING.....	2
1.2 HET PLANGEBIED.....	2
1.3 DE PLANNEN	3
1.4 DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK	5
1.5 OPBOUW RAPPORT.....	5
2. FLORA- EN FAUNAWET	6
2.1 FLORA- EN FAUNAWET	6
2.2 RODE LIJST	6
3. METHODE	8
3.1 ALGEMEEN.....	8
3.2 VISSEN	8
4. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING	9
4.1 FLORA	9
4.2 VLEERMUIZEN	9
4.3 OVERIGE ZOOGDIEREN	9
4.4 BROEDVOGELS.....	10
4.5 AMFIBIEËN	10
4.6 VISSEN	11
4.7 REPTIELEN.....	11
4.8 OVERIGE.....	11
5. SAMENVATTENDE CONCLUSIE.....	12
5.1 AANLEIDING	12
5.2 RESULTAAT.....	12
5.3 CONCLUSIE.....	12
GERAADPLEEGDE LITERATUUR.....	13
BIJLAGEN	14
1. PLANGEBIED	15
2. BEGRIPPEN.....	16

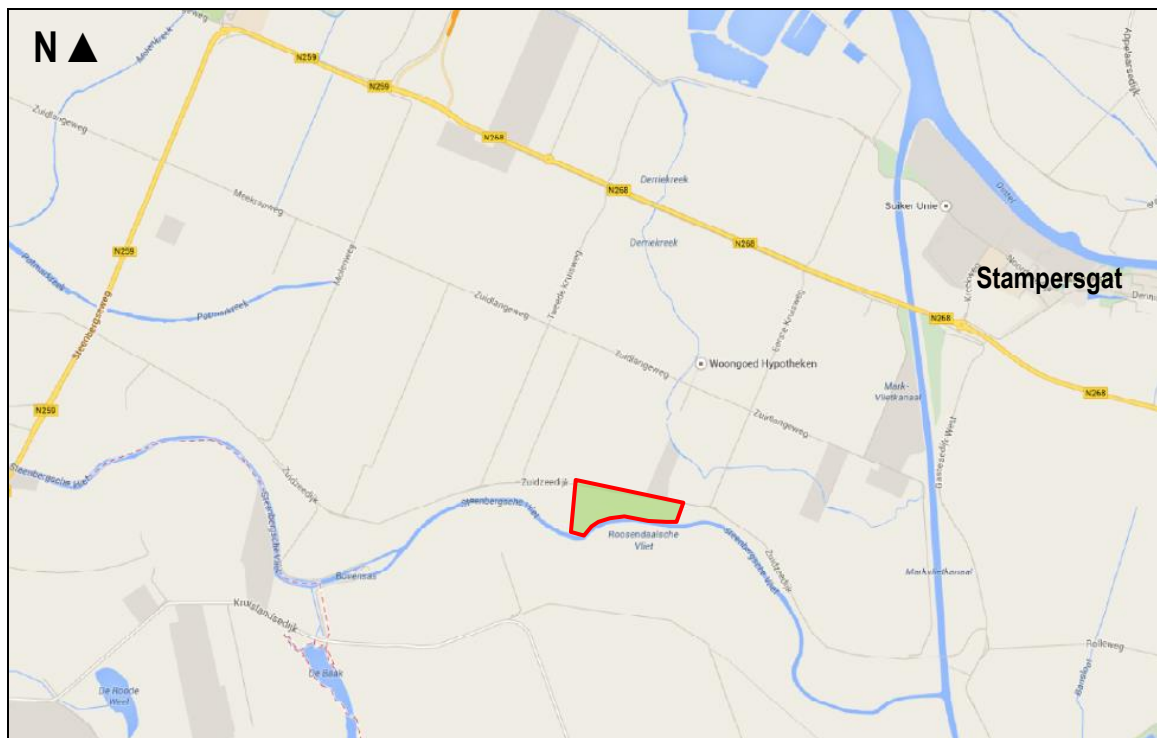
1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Er is het voornemen voor de verdere voltooiing van Landgoed De Vliet aan de Zeedijk te Steenberg. Het voorkomen van beschermde soorten vormt een te onderzoeken aspect omdat met de voltooiing effecten kunnen gaan ontstaan op planten- en diersoorten die beschermd zijn via de Flora- en faunawet. Op grond hiervan heeft Rho adviseurs te Rotterdam aan Adviesbureau Mertens B.V. uit Wageningen gevraagd om een verkennend veldonderzoek uit te voeren naar het voorkomen van wettelijk beschermde soorten en om bij het eventueel voorkomen hiervan, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. In dit rapport worden de resultaten van deze verkenning gepresenteerd.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Zeedijk en het water De Vliet te Steenberg, ten zuidwesten van het dorp Stampersgat (zie figuur 1 voor de globale ligging en bijlage 1 voor de exacte ligging). Dit gebied is recent ingericht als landgoed met één van de drie landhuizen. In figuur 2 wordt een foto-impressie gegeven van de situatie begin juli 2014.



Figuur 1. Globale ligging van Landgoed De Vliet te Steenberg.



Figuur 2. Aanzicht van Landgoed De Vliet te Steenbergen.

1.3 De plannen

Het voornemen is om landgoed De Vliet verder te voltooien. Fysiek houdt dit de volgende activiteiten in:

1. Rechttrekken waterpartij waardoor de grens recht loopt; dit stuk land wordt toegevoegd aan de tuin,
2. Verplaatsen bouwblok als gevolg van nieuwe kadastrale uitsplitsing,
3. Opening in eiland, zodat twee eilanden ontstaan in plaats van één met extra dam van kavel naar nieuw gevormd eiland; hier kan hetzelfde water worden gerealiseerd als onder punt één verdwijnt (zie boven).
4. Aanpassing eiland naar werkelijke situatie.

In figuur 3 is een beeld gegeven van deze deelgebieden.

De eigendomsgrenzen zullen daarnaast worden verlegd, maar deze actie heeft geen invloed op flora en fauna omdat dit een procedurele aangelegenheid betreft.

5. Om landgoed De Vliet verder te voltooien zullen daarnaast twee landhuizen worden gebouwd. Één van deze landhuizen is al mogelijk gemaakt via het bestemmingsplan maar wordt in onderhavige toetsing ook beoordeeld in het kader van de Flora- en faunawet.

In figuur 4 is een is de gewijzigde plansituatie weergegeven.



Figuur 3. Aanzicht van de deelgebieden.



Figuur 4. Plansituatie met wijzigingen (1-4).

1.4 Doelstelling van het onderzoek

De doelstelling van het onderzoek is tweeledig. Enerzijds wordt inzichtelijk gemaakt welke wettelijk beschermde natuurwaarden in het kader van de Flora- en faunawet te verwachten zijn. Anderzijds worden de consequenties van deze aanwezigheid voor de planontwikkeling weergegeven.

Gelet op de opdracht genoemd in de inleiding en de doelstelling, is het van belang dat de volgende vragen worden beantwoord:

1. Welke wettelijk beschermde planten- en diersoorten komen mogelijk voor ter plaatse van en in de directe omgeving van de deelgebieden in Landgoed de Vliet waar feitelijke veranderingen gaan plaatsvinden?
2. Welke verwachte wettelijk beschermde planten- en diersoorten ondervinden nadelen van de gewijzigde situatie?
3. Hoe dient te worden omgegaan met eventuele negatieve effecten van de plansituatie op wettelijk beschermde planten- en diersoorten?

1.5 Opbouw rapport

Na een korte uitleg over de Flora- en faunawet (hoofdstuk 2) komen achtereenvolgens aan de orde:

- De onderzoeksmethode (hoofdstuk 3).
- Een beschrijving van de aanwezigheid van beschermde soorten (hoofdstuk 4).
- Een beoordeling van de effecten op beschermde soorten (hoofdstuk 5).

In bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van de gebruikte definities en afkortingen.

2. FLORA- EN FAUNAWET

2.1 Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet zijn regels gegeven over de bescherming van de in het wild levende planten- en diersoorten, mede ter uitvoering van de soortbescherming in de Europese Richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Deze soortenbescherming van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn geïntegreerd in de Flora- en faunawet. Deze soortenbescherming houdt in dat handelingen zoals het doden, opzettelijk verontrusten, verstoren of vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen, holen, nesten, eieren van dieren en het uitgraven, plukken en vernietigen van groeiplaatsen van planten verboden zijn.

Een ruimtelijke ingreep kan gepaard gaan met negatieve effecten op planten en dieren. Om een ruimtelijk plan tot uitvoering te kunnen brengen die negatieve effecten heeft op beschermde soorten, is in een aantal gevallen een ontheffing van het Ministerie van Economische Zaken noodzakelijk. Om een dergelijke ontheffing te kunnen verkrijgen, moet aangetoond worden dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten. Qua mate van bescherming kan onderscheid worden gemaakt in de volgende drie beschermingsregimes.

Algemeen voorkomende soorten (categorie 1: lichte bescherming)

Voor algemeen voorkomende soorten zoals haas, egel, veldmuis, bruine kikker of gewone pad geldt sinds begin 2005 een algemene vrijstelling. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als zij worden geschaad op voorwaarde dat met deze soorten goed omgegaan wordt: zij mogen niet onnodig gedood of gewond worden en activiteiten dienen buiten de kritieke periode plaats te vinden.

Minder algemeen voorkomende soorten (categorie 2: matige bescherming)

Voor soorten die minder algemeen voorkomen als eekhoorn, steenmarter, levendbarende hagedis en diverse soorten orchideeën geldt dat een ontheffing vereist blijft bij ruimtelijke ingrepen die negatieve effecten voor deze soorten hebben. Een uitzondering hierop kan gemaakt worden als wordt gewerkt volgens een door de Minister van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode. In zo'n gedragscode geeft een sector of initiatiefnemer zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Bij het hebben van een gedragscode voor de minder algemeen voorkomende soorten is alleen nog een ontheffing nodig voor werkzaamheden die niet conform de gedragscode worden uitgevoerd.

Strikt beschermde soorten (categorie 3: strikte bescherming)

Voor soorten die in bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan, vanwege de Vogelrichtlijn te beschermen vogelsoorten en soorten die zijn opgenomen bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (o.a. ringslang, hazelworm, boomkruiper, das en waterspitsmuis) geldt dat een ontheffing alleen wordt verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat en er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang.

2.2 Rode lijst

De Rode lijst met bedreigde soorten is eind 2004 gepubliceerd in de Staatscourant en voor een deel in 2009 herzien. Aan de op deze lijst genoemde soorten komt bescherming toe voor zover zij vallen onder het beschermingsregime van de Flora- en faunawet.

Tussen de Flora- en faunawet en de Rode lijsten bestaat geen formele relatie. Alleen op basis van 'gunstige staat van instandhouding' kunnen bij beschermde Rode lijstsoorten "zwaardere" randvoorwaarden gelden ten aanzien van mitigerende en compenserende maatregelen dan voor algemene soorten. Zo zal het bij zeer algemeen voorkomende soorten die niet afnemen in aantal (geen Rode lijstsoort) relatief eenvoudig zijn om aan te tonen dat de "gunstige staat van instandhouding" niet in het geding komt. Voor soorten met een beperkt verspreidingsbeeld en die afnemen in aantal (soorten die wél op de Rode lijst staan) is een uitgebreide effectenstudie wenselijk. Voor deze soorten geldt namelijk de zorgplicht (artikel 2 van de Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten.

3. METHODE

3.1 Algemeen

Op dinsdag 8 juli 2014 is een bezoek gebracht aan Landgoed De Vliet te Steenberg en in het bijzonder de deelgebieden waar fysieke veranderingen zullen optreden om het landgoed te voltooien. Gedurende dit bezoek zijn deze gebieden en de directe omgeving beoordeeld op het mogelijk voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Dit vond plaats aan de hand van aanwezige ecotopen en sporen. Er is geen gebruik gemaakt van bestaande verspreidingsgegevens om het (potentieel) voorkomen van beschermde soorten te bepalen omdat deze via o.a. Waarneming.nl worden beheerd voor een veel groter gebied. Overige waarnemingen worden van bewaard op kilometerniveau zoals weergegeven op www.telmee.nl. en op een nog groter schaalniveau in verspreidingsatlassen.

3.2 Vissen

Met de plannen worden enkele wateren vergraven die een functie (kunnen) vervullen voor (beschermde) vissen. Op grond hiervan zijn vissen geïnterviewd door middel van schepnetonderzoek op dinsdag 8 juli 2014. Met het net worden veelvuldig kleine vissen gevangen zoals de kleine modderkruiper en bittervoorn die voor kleinere wateren een representatief beeld geven van de aanwezige vissenfauna. De methode wordt landelijk gebruikt en wordt uitgedragen door Stichting RAVON te Nijmegen (Spikmans & Jong, 2006). Met het schepnet zijn alle wateren integraal bemonsterd vanaf de oever, eventueel met waadbroek vanuit het water. De methode wordt erkend door het Ministerie van Economische Zaken, Dienst Regelingen, de organisatie die bevoegd is inzake de Flora- en faunawet.

4. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING

4.1 Flora

De vijf deelgebieden en de directe omgeving rond deze deelgebieden op Landgoed De Vliet te Steenberg is het pionierstadium nog niet ontgroeid. Sinds de aanleg van het landgoed is wel een vegetatie ontstaan van algemene soorten. De grote kaardebol is de enige licht beschermde soort die is vastgesteld. Deze soort komt niet voor in de deelgebieden en voor deze algemene soort bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten wordt, gelet op het pionierstadium uitgesloten.

4.2 Vleermuizen

Het voorkomen van verblijfplaatsen zoals kolonie, paar- en winterverblijfplaatsen van vleermuizen in de vijf deelgebieden en de directe omgeving rond deze deelgebieden op Landgoed De Vliet kan worden uitgesloten. Het ontbreekt namelijk aan bebouwing en bomen waarin vleermuizen kunnen verblijven. Effecten op verblijfplaatsen worden derhalve uitgesloten.

Gelet op het feit dat er in potentie geen verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen zijn in de deelgebieden, is een daaraan gekoppelde vliegroutes eveneens uit te sluiten. Effecten op vliegroutes worden derhalve uitgesloten.

Het voorkomen van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet aansluiten op de deelgebieden. Uiteraard kan het water De Vliet wel een vliegroute vormen, maar dit water zal niet worden beïnvloed door de plannen.

Met de realisatie van de plannen zullen de vijf deelgebieden veranderen. Deze verandering zal met zich meebrengen dat er bebouwing met enig licht wordt toegevoegd. Deze bebouwing zorgt er voor dat er meer oriëntatiemogelijkheden gaan ontstaan voor vleermuizen. Daarnaast zal de verlichting insecten (het voedsel van vleermuizen) aantrekken. Wateren komen daarnaast anders te liggen. Dit zal niet van invloed zijn op de foerageermogelijkheden. Effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

4.3 Overige zoogdieren

Het is mogelijk dat ter plaatse van de vijf deelgebieden mol, haas, konijn, bosmuis, veldmuis, aardmuis en huisspitsmuis voorkomen. Mogelijk vormt het ook leefgebied voor wezel en hermelijn. Naar verwachting komen deze soorten verspreid voor op het land in het landgoed. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten wordt, gelet op de aanwezige ecotopen, uitgesloten. Zo zijn de oevers voor de waterspitsmuis doorgaans te steil en te recent gerealiseerd.

4.4 Broedvogels

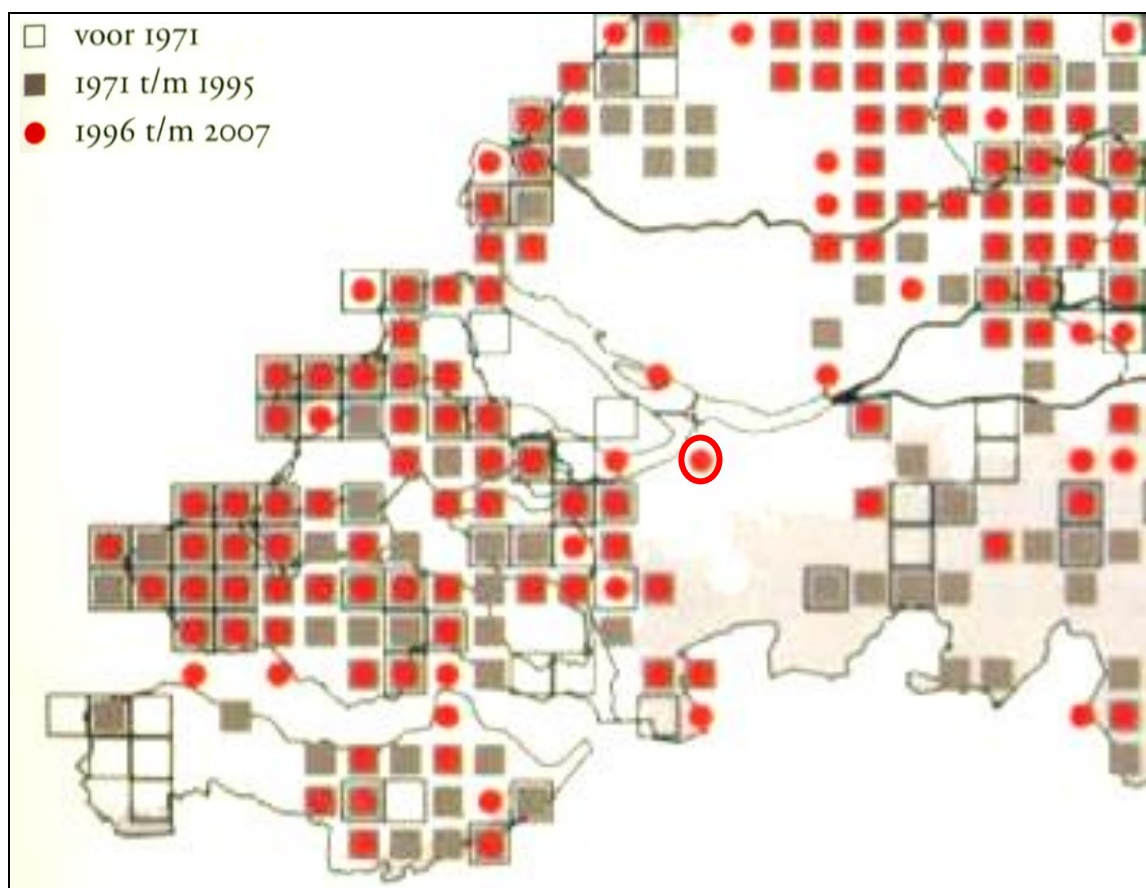
Broedvogels komen voor op het landgoed in de opgaande ruigte en langs de watergangen. Soorten als fazant, patrijs, fitis, kunnen in de ruigte broeden. Langs de waterkanten broeden, meerkoet, kuifeend, wilde eend en waterhoen. In verband met het voorkomen van algemene broedvogels is het van belang om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier dat vogels niet tot broeden komen.

Het voorkomen van vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen zoals roofvogels is uitgesloten omdat geschikte (potentiële) nestlocaties ontbreken.

4.5 Amfibieën

Landgoed De Vliet te Steenberg is mogelijk leefgebied voor de kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad en bastaard groene kikker / grote groene kikker. Deze soorten zijn licht beschermd en niet bedreigd. Voor deze licht beschermde soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

Gelet op het feit dat het landgoed pioniersecotoop omvat (oeveren die het pionierstadium niet zijn ontgroeid), is er potentieel leefgebied voor de rugstreeppad. De rugstreeppad komt, op basis van verspreiding, voor in de omgeving van Steenberg (zie figuur 5). Op grond hiervan kan het voorkomen van deze pad niet worden uitgesloten.



Figuur 5. Verspreiding van de rugstreeppad volgens Cremers & Delft (2009) t.o.v. steenberg (rode cirkel).

4.6 Vissen

Gedurende het verkennend veldonderzoek zijn geen beschermde vissen aangetroffen in die deelgebieden met water. Wel werden enkele zwanenmosselen aangetroffen op de kant. Blijkbaar komt zwanenmossel voor in de watergangen op het landgoed. De zwaar beschermde bittervoorn leeft in symbiose met de mosselen. In de provincie Zeeland / west Brabant komt bittervoorn nauwelijks voor. Op grond hiervan wordt bittervoorn uitgesloten.



Figuur 5. Zwanenmosselen op Landgoed De Vliet te Steenbergen.

Ook het voorkomen van rivierdonderpad, kleine modderkruiper en grote modderkruiper is in de provincie Zeeland / west Brabant zeldzaam. Ook deze soorten zijn niet vastgesteld gedurende onderhavig onderzoek.

Gedurende het verkennend veldonderzoek werden wel enkele niet beschermde vissen aangetroffen (driedoornige stekelbaars en brasem). Met de plannen wordt enig water vergaven; er wordt water gedempt ten behoeve van de realisatie van een landhuis en er wordt water gerealiseerd ten behoeve van de realisatie van een opening in het eiland (zodat twee eilanden ontstaan in plaats van één); de hoeveelheid water neemt hierbij niet af. Van vernietiging van leefgebied is derhalve geen sprake; er kan alleen verstoring en verontrusting van de vissen optreden. Deze vissen zullen wegzwemmen bij realisatie van de plannen. Wezenlijke effecten worden derhalve uitgesloten.

4.7 Reptielen

Gezien de aanwezige ecotopen op Landgoed De Vliet ten opzichte van de verspreiding van reptielen (zie Ravon.nl), de ligging en de aanwezige ecotopen (pionierstadium) kan de aanwezigheid van reptielen worden uitgesloten.

4.8 Overige

Gezien de huidige aanwezige ecotopen kan de aanwezigheid van beschermde geleedpotigen en mollusken (o.a. brede geelgerande waterroofkever en zeggekorfslak) worden uitgesloten.

5. SAMENVATTENDE CONCLUSIE

5.1 Aanleiding

Er zijn plannen voor de verdere voltooiing van een landgoed De Vliet aan de Zeedijk te Steenberg. Deze activiteiten zouden kunnen samen gaan met effecten op beschermde soorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten.

5.2 Resultaat

Er is vastgesteld dat er in en direct rond het plangebied diverse beschermde soorten kunnen voorkomen. Het plangebied vormt mogelijk marginaal foerageergebied voor vleermuizen. Voor vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger) geldt dat deze soorten kunnen blijven vliegen/foerageren in de aanleg- en gebruiksfase. De ontwikkeling leidt zelfs tot uitbreiding van potentieel foerageergebied. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Verder komen er algemene broedvogels voor. Voor deze algemene broedvogels geldt dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd buiten het broedseizoen of op een manier dat nesten en eieren niet worden geschaad. Het voorkomen van broedvogels met vaste nesten wordt uitgesloten.

Er is verder vastgesteld dat er algemene, niet bedreigde en licht beschermde amfibieën en kleine zoogdieren (kunnen) leven. Voor deze soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

Het voorkomen van de zwaar beschermde rugstreeppad kan niet worden uitgesloten. Op grond hiervan wordt aanbevolen om deze soort(groep)en door middel van een gerichte veldinventarisatie te inventariseren. Dit dient plaats te vinden in de periode mei tot september

Het voorkomen van overige beschermde soort(groep) zoals planten en ongewervelden wordt uitgesloten.

5.3 Conclusie

Na afronding van de veldinventarisatie naar het voorkomen en het eventuele terreingebruik van rugstreeppad kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden en hoe hiermee moet worden omgegaan.

GERAADPLEEGDE LITERATUUR

Literatuur

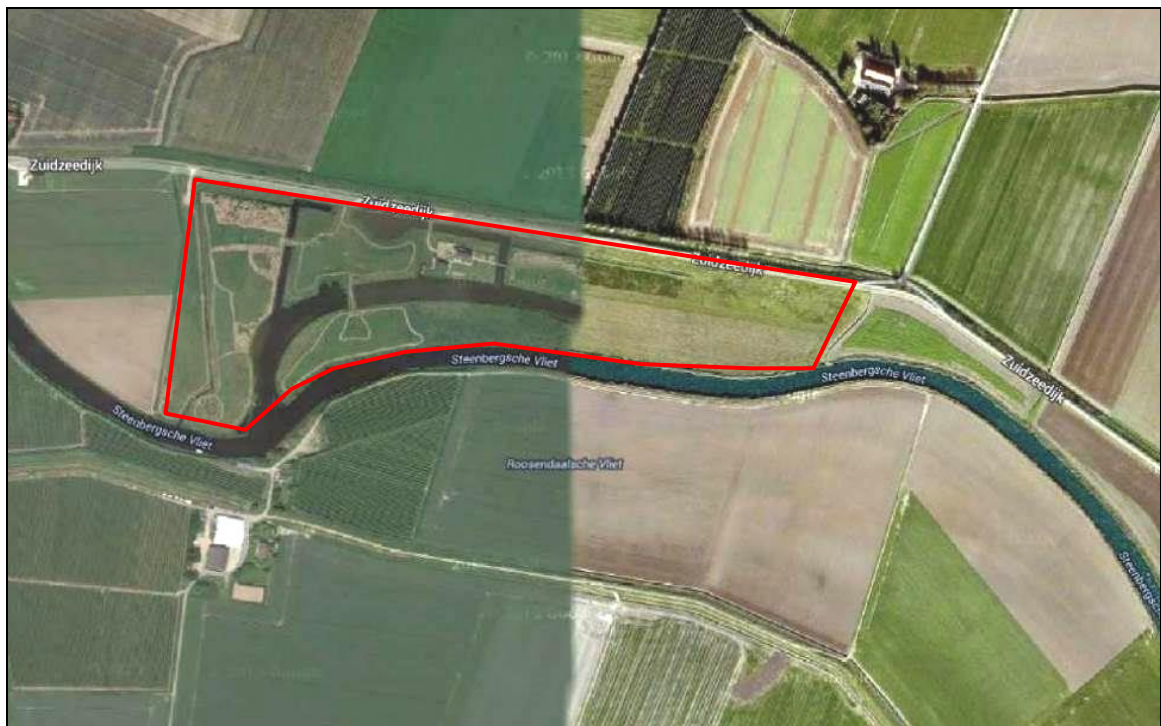
- Bink, F.A., 1992. Ecologische Atlas van de dagvlinders van Noordwest-Europa. Schuyt en Co Uitgevers en Importeurs BV, Haarlem.
- Broekhuizen, S., Hoekstra, B., Laar. V. van, Smeenk, C., Thissen, J.B.M., 1992. Atlas van de Nederlandse Zoogdieren. KNNV 1-336.
- Cremers, R., Delft, J., 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. KNNV-Uitgeverij.
- EEG, 1979. Richtlijn 79/43/EEG inzake het behoud van de Vogelstand. Publicatieblad Europese Gemeenschap, nummer L. 103.
- EEG, 1992. Richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van wilde flora en fauna. Publicatieblad van de Europese Gemeenschap, nummer L. 206/7.
- Gerstmeier, R., Romig, T., 1997. Zoetwatervissen van Europa, Tirion, Baarn, 1-368.
- Hustings, F., Vergeer, J.W., Eekelder, P., 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels 1998-2000. Nationaal Natuurhistorisch Museum Leiden, SOVON, Beek-Upbergen, 1-584.
- Limpens, H., Mostert, K., Bongers, W., 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. KNNV, Utrecht, 1-260.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Dienst Regelingen, 2009a. Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep. Ministerie van ELI (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Dienst Regelingen, 2009b. Uitleg aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet. Ministerie van ELI (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2004. Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2009. Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 1998. Wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van in het wild levende planten en diersoorten (Flora en Faunawet). Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 402, 1-37.
- SOVON, 1987. Atlas van de Nederlandse broedvogels.
- Nie, H.W. de, 1996. Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen. Media Publishing, Doetinchem, 1-151.
- Spikmans, F, Jong, T. de, 2006. Het waarnemen van zoetwatervissen, Nijmegen, 1-55.

Website

- www.ravon.nl
- www.waarneming.nl
- www.sovon.nl
- www.telmee.nl
- www.zoogdiervereniging.nl

BIJLAGEN

1. PLANGEBIED



2. BEGRIPPEN

Baltsplaats	Plaats waar een vleermuis al roepend rondvliegt in de herfst en die doorgaans wordt verdedigd tegen andere mannetjes.
Foerageergebied	Een gebied waar een vleermuis of een groep van vleermuizen foerageert. Dat gebied wordt regelmatig bezocht door vleermuizen om in te foerageren en dat doorgaans meerdere foerageerplaatsen kent die langere tijd worden gebruikt.
Foerageerplaats	Plek (jachtplek) waar wordt gejaagd door vleermuizen. De plek kan in de directe omgeving van de kolonieplaats liggen maar ook kilometers verderop.
Kolonie	Groep vleermuizen (kleine groep mannetjes of meestal grotere groep vrouwtjes, soms gemengd (soorten, geslacht)) die in het voorjaar tot de herfst bijeen blijven. De groep kan zich vestigen in gebouwen (in spouwmuren of onder daklijsten e.d.) of bomen (spechtengaten, scheuren). Een groep vrouwelijke vleermuizen wordt ook wel aangeduid als een kraamkolonie. In zo'n groep worden jongen geboren en grootgebracht. Een kolonie maakt vaak gebruik van meerdere verblijfplaatsen die soms gelijktijdig worden gebruikt.
Migratieroute	Een vaste route van zomerverblijfplaats naar winterverblijfplaats en visa versa (zie ook vliegroute) of een route in een andere tijd; bijvoorbeeld tussen foerageerplaatsen.
Paarplaats	Territorium van territoriale mannetjes. Voor de ruige dwergvleermuis en de rosse vleermuis is dit doorgaans te vinden in boomholten. Voor de laatvlieger en de dwergvleermuis is dit te vinden in gebouwen. Voor de watervleermuis is dit te vinden in bomen en later, tegen de winter, zijn ze te vinden in overwinteringverblijven. Het mannetje vormt een harem met meerdere vrouwtjes. De paartijd valt in de herfst (uitgezonderd de grootoorvleermuis waarbij het in april valt (vroeg voorjaar)). De hier geschetste situatie van de paring wordt in dit rapport omschreven als "herfst situatie".
Verblijfplaats	Een object (huis, boom, bunker, grot, kast en dergelijke) waarin een of meerdere vleermuizen verblijven (overdag of 's winters permanent).
Vliegroute	Route die door vleermuizen elke avond wordt gebruikt om van de kolonieplaats naar foerageergebied te vliegen en visa versa (zie ook migratieroute). Vrouwtjes met jongen keren soms midden in de nacht terug om de jongen te zogen en gebruiken dan de route. Vliegroutes liggen over het algemeen langs lijnvormige (landschaps)elementen als bomenlanen, huizenrijen e.d. De functies zijn beschutting bij winderig en koud weer, oriëntatie in verband met de echolotatie-geluiden en het vinden van voedsel.
Voorbijvliegend	Vleermuizen die voorbijvliegen, niet via een vaste route. Het betreft meestal zwervers of trekkers.
Zwermen	Direct na het uitvliegen, naar vooral voor het invliegen bij een kolonie zwemt een deel van de kolonie rond de kolonieplaats. Zwermgedrag is derhalve een indicatie voor een eventuele kolonieplaats.
Winterverblijfplaats	Een verblijfplaats waar in de winter een of meerdere vleermuizen in winterslaap (hybernation) gaan. Deze ruimte is doorgaans donker, heeft een hoge luchtvochtigheid en temperatuurwisselingen zijn nihil.

Zomerverblijfplaats Een verblijfplaats die gebruikt wordt door vleermuizen die niet in winterslaap zijn waarvan niet aangetoond is dat het een kraamverblijfplaats dan wel een paarverblijfplaats is. In sommige gevallen vormen bijvoorbeeld mannetjes kleine groepjes.

Postbus 367
6700 AJ Wageningen
Tel: 0317-428694
Fax: 0317-450601

Bijlage 4 Verkenning rugstreepad

Eindrapport

RUGSTREEPPAD TER PLAATSE VAN EN DIRECT ROND LANDGOED DE VLIET TE STEENBERGEN

Adviesbureau

Mertens

Eindrapport

RUGSTREEPPAD TER PLAATSE VAN EN DIRECT ROND LANDGOED DE VLIET TE STEENBERGEN

rapportnr. 2014.1837

augustus 2014

In opdracht van:
Rho adviseurs
Postbus 150
3000 AD ROTTERDAM

Adviesbureau Mertens B.V.
Bureau voor natuur, ruimtelijke
ordening en ecotoxicologie

Bezoekadres: Dr. Willem Dreeslaan 1 te Bennekom
Postadres: Postbus 367, 6700 AJ te Wageningen

T: 0317-428694
M: 06-29458456

E: info@adviesbureau-mertens.nl
I: www.adviesbureau-mertens.nl

© Adviesbureau Mertens BV, Wageningen, 2014.

Deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming vrij worden vermenigvuldigd. De verzamelde data zijn alleen te gebruiken voor het hier geschetste onderzoek en mogen niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	2
1.1 INLEIDING.....	2
1.2 HET PLANGEBIED	2
1.3 OPBOUW RAPPORT	2
 2. DE RUGSTREEPPAD	 4
 3 METHODE	 5
 4 RESULTAAT	 6
 5 CONCLUSIE	 7
 GERAADPLEEGDE LITERATUUR.....	 8
 BIJLAGE 1. BEGRIPPEN	 9

- De onderzoeksmethoden.
- Een beschrijving van de aanwezigheid van rugstreeppad.
- De conclusie over de betekenis van het landgoed voor rugstreeppad.

In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van de gehanteerde begrippen. Aangezien onderhavig onderzoek een vervolg is op het verkennend onderzoek, kan onderhavig rapport niet los worden gelezen van de verkenning.

2. DE RUGSTREEPPAD

De rugstreeppad is een amfibieënsoort die in Nederland leeft aan de rand van zijn verspreidingsgebied. De rugstreeppad komt vooral voor in midden- en West-Europa. Het is een typische pionierssoort van open gebieden. In deze gebieden heeft de rugstreeppad een voorkeur voor los en zanderig bodemsubstraat. Ondanks dat de rugstreeppad in Nederland aan de rand van zijn verspreidingsgebied leeft, komt hij relatief veel voor in Nederland. Gebieden waar de rugstreepadden talrijk voor kunnen komen zijn zandige terreinen met een betrekkelijk hoge dynamiek, zoals de duinen, de uiterwaarden van de grote rivieren, opgespoten terreinen, heideveldjes en akkers. Maar hij wordt ook op klei- en veengronden aangetroffen. Voor de voortplanting is de rugstreeppad afhankelijk van ondiepe wateren, die vrij snel opwarmen. Vaak wordt gebruik gemaakt van tijdelijke poeltjes en plassen. De rugstreeppad is opgenomen in bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en daardoor streng beschermd is het kader van de Flora- en faunawet.

3 METHODE

Ten behoeve van de inventarisatie van rugstreeppad zijn twee inventarisatieronden uitgevoerd. In tabel 1 wordt van deze inventarisatieronden een overzicht gegeven.

Tabel 1. Overzicht inventarisatieronden naar het voorkomen van rugstreeppad ter plaatse van en direct rond Landgoed De Vliet te Steenbergen.

Datum	Weer	Rugstreeppad
- 23 juli 2014	26°C (dag) en 21 °C (avond)	Geluid e.d.
- 2 augustus 2014	26°C (dag) en 22 °C (avond)	Geluid e.d.

Gedurende de bezoeken was het overdag warm (> 20°C) en was er geen neerslag, de minimale avondtemperatuur was 17 °C. Gedurende deze dagen was het windstil (2 Bft). De avonden van 23 juli en 2 augustus 2014 waren avonden naar een weersverslechtering. Een weersverslechtering stimuleert doorgaans het roepen van de padden. Dit zijn optimale omstandigheden voor onderzoek naar het voorkomen van de rugstreeppad. De roepactiviteit werd gestimuleerd d.m.v. het afspelen van koorgeluiden. De methode voor het inventariseren van amfibieën sluit aan bij de beschreven methode door Lenders e.a. (1993) en Diepenbeek & Delft (2006).

4 RESULTAAT

De rugstreeppad is niet aangetroffen. Er zijn tevens geen aanwijzingen gevonden van het voorkomen van de rugstreeppad in de omgeving. Wel werd de grote groene kikker veelvuldig gehoord. Deze soort is licht beschermd en voor deze soort geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

5 CONCLUSIE

Er is het voornemen voor de verdere voltooiing van Landgoed De Vliet aan de Zeedijk te Steenbergen. Op basis van verkennend onderzoek is vastgesteld dat deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op de rugstreeppad die beschermd is via de Flora- en faunawet. Op grond hiervan is een gericht veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van deze rugstreeppad.

De rugstreeppad is niet vastgesteld. Om het eventueel vestigen van de rugstreeppad tegen te gaan is het noodzakelijk om het ontstaan van plassen in de deellocaties te beperken door het gebied geëgaliseerd te houden gedurende de realisatie.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde soorten uitgesloten; de realisatie van de verdere voltooiing van het Landgoed De Vliet is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

GERAADPLEEGDE LITERATUUR

- Adviesbureau Mertens, 2014. Quick scan Flora- en faunawet Landgoed De Vliet te Steenberg. Wageningen, 1-13.
- Diepenbeek, A., van, Delft, J. van, 2006. Het waarnemen van amfibieën en reptielen. Stichting RAVON, Nijmegen.
- EEG, 1979. Richtlijn 79/43/EEG inzake het behoud van de Vogelstand. Publicatieblad Europese Gemeenschap, nummer L. 103.
- EEG, 1992. Richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van wilde flora en fauna. Publicatieblad van de Europese Gemeenschap, nummer L. 206/7.
- Lenders, H.J.R., Marijnissen, C.C.H., Felix, R.P.W.H., 1993. Waarnemen van amfibieën en reptielen in het veld. Stichting RAVON, Nijmegen, 4^e druk, 1-77.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, 2009. Besluit Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, 1998. Wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van in het wild levende planten en diersoorten (Flora en Faunawet). Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 402, 1-37.

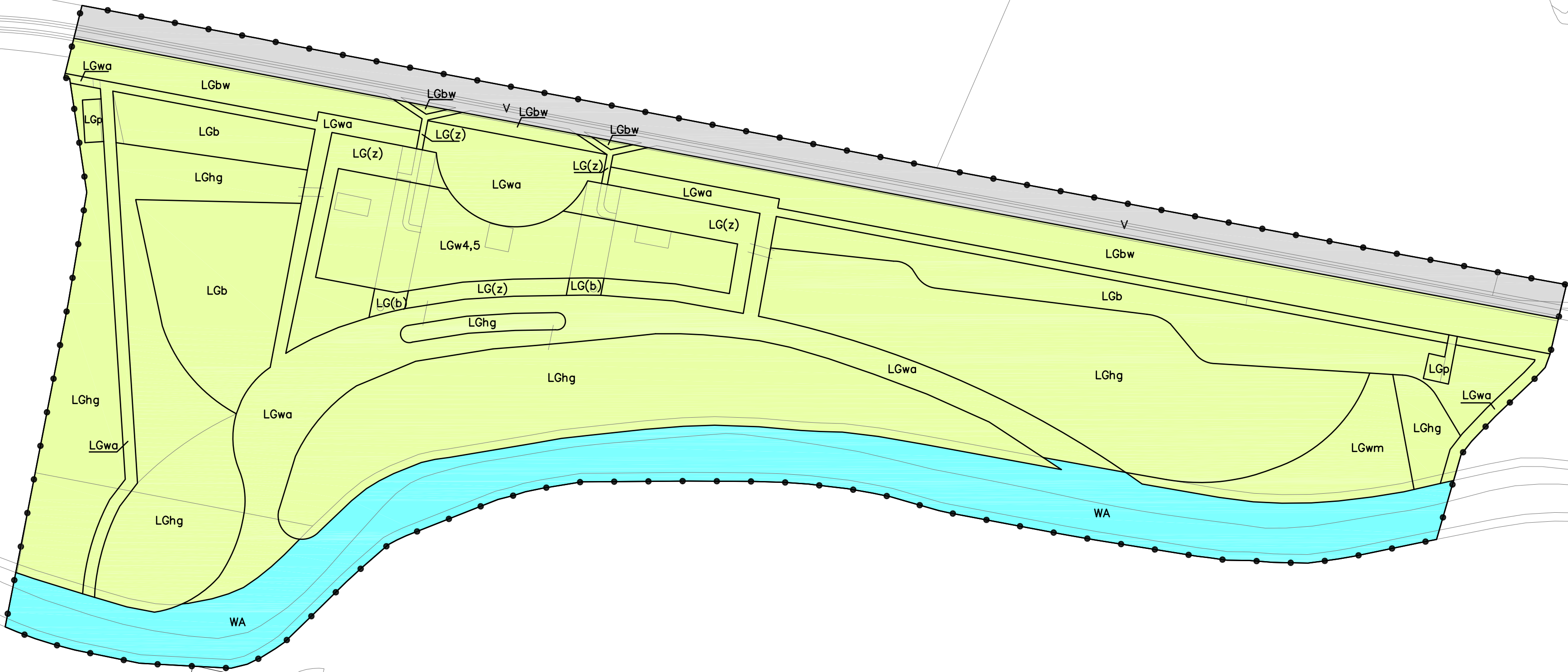
BIJLAGE 1. BEGRIPPEN

Baltsplaats	Plaats waar een vleermuis al roepend rondvliegt in de herfst en die doorgaans wordt verdedigd tegen andere mannetjes.
Foerageergebied	Een gebied waar een vleermuis of een groep van vleermuizen foerageert. Dat gebied wordt regelmatig bezocht door vleermuizen om in te foerageren en dat doorgaans meerdere foerageerplaatsen kent die langere tijd worden gebruikt.
Foerageerplaats	Plek (jachtplek) waar wordt gejaagd door vleermuizen. De plek kan in de directe omgeving van de kolonieplaats liggen maar ook kilometers verderop.
Kolonie	Groep vleermuizen (kleine groep mannetjes of meestal grotere groep vrouwtjes, soms gemengd (soorten, geslacht)) die in het voorjaar tot de herfst bijeen blijven. De groep kan zich vestigen in gebouwen (in spouwmuren of onder daklijsten e.d.) of bomen (spechtengaten, scheuren). Een groep vrouwelijke vleermuizen wordt ook wel aangeduid als een kraamkolonie. In zo'n groep worden jongen geboren en grootgebracht. Een kolonie maakt vaak gebruik van meerdere verblijfplaatsen die soms gelijktijdig worden gebruikt.
Migratieroute	Een vaste route van zomerverblijfplaats naar winterverblijfplaats en visa versa (zie ook vliegroute) of een route in een andere tijd; bijvoorbeeld tussen foerageerplaatsen.
Paarplaats	Territorium van territoriale mannetjes. Voor de ruige dwergvleermuis en de rosse vleermuis is dit doorgaans te vinden in boomholten. Voor de laatvlieger en de dwergvleermuis is dit te vinden in gebouwen. Voor de watervleermuis is dit te vinden in bomen en later, tegen de winter, zijn ze te vinden in overwinteringverblijven. Het mannetje vormt een harem met meerdere vrouwtjes. De paartijd valt in de herfst (uitgezonderd de grootoorvleermuis waarbij het in april valt (vroeg voorjaar)). De hier geschetste situatie van de paring wordt in dit rapport omschreven als "herfst situatie".
Verblijfplaats	Een object (huis, boom, bunker, grot, kast en dergelijke) waarin een of meerdere vleermuizen verblijven (overdag of 's winters permanent).
Vliegroute	Route die door vleermuizen elke avond wordt gebruikt om van de kolonieplaats naar foerageergebied te vliegen en visa versa (zie ook migratieroute). Vrouwtjes met jongen keren soms midden in de nacht terug om de jongen te zogen en gebruiken dan de route. Vliegroutes liggen over het algemeen langs lijnvormige (landschaps)elementen als bomenlanen, huizenrijen e.d. De functies zijn beschutting bij winderig en koud weer, oriëntatie in verband met de echolotatie-geluiden en het vinden van voedsel.
Voorbijvliegend	Vleermuizen die voorbijvliegen, niet via een vaste route. Het betreft meestal zwervers of trekkers.
Zwermen	Direct na het uitvliegen, naar vooral voor het invliegen bij een kolonie zwermt een deel van de kolonie rond de kolonieplaats. Zwermgedrag is derhalve een indicatie voor een eventuele kolonieplaats.
Winterverblijfplaats	Een verblijfplaats waar in de winter een of meerdere vleermuizen in winterslaap (hybernation) gaan. Deze ruimte is doorgaans donker, heeft een hoge luchtvochtigheid en temperatuurwisselingen zijn nihil.

Zomerverblijfplaats Een verblijfplaats die gebruikt wordt door vleermuizen die niet in winterslaap zijn waarvan niet aangetoond is dat het een kraamverblijfplaats dan wel een paarverblijfplaats is. In sommige gevallen vormen bijvoorbeeld mannetjes kleine groepjes.

Postbus 367
6700 AJ Wageningen
Tel: 0317-428694
Fax: 0317-450601

Bijlage 5 Bestemmingsplan Landgoed De Vliet verbeelding vigerend

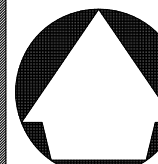


BESTEMMINGEN:

		subbestemmingen	nadere aanwijzingen
LG	LANDGOED		(b) botenhuizen
		LGb – instandhouding en ontwikkeling bos	zonder gebouwen
		LGbw – instandhouding en ontwikkeling boomweide	
		LGhg – instandhouding en ontwikkeling halfnatuurlijk grasland	
		LGp – parkeren	
		LGwm – instandhouding en ontwikkeling water en moeras	
		LGw – wonen	
		LGwa – water	
V	VERKEERSDOELEINDEN		
WA	WATER		

OVERIGE AANDUIDINGEN:

- LGw4,5 Cijfer bij letteraanduiding = maximum goot- of boeibordhoogte i
- Kadastrale gegevens
- Plangrens

gemeente		Steenbergen			 noordzijl
bestemmingsplan		Landgoed De Vliet			
gem. nr. 703		kaartbl. nr.: 1	aant. bl. 1	schaal: 1 : 2000	
plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten		beroep
7113	12-02-2007				
 Middelburg			dwg-file : 05f2-bp0		referte : ing. R.G.M. Louwes getekend : C.v.V.

Bijlage 6 Bestemmingsplan Landgoed De Vliet verbeelding herziening



Bijlage 7 Opzet bestemming Landgoed

Artikel 3 Gemengd - Landgoed

Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bos': instandhouding en ontwikkeling van een bos ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daarin aanwezige eigen natuur- en landschappelijke waarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - boomweide': instandhouding en ontwikkeling van een boomweide met extensief agrarisch medegebruik ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daarin aanwezige eigen natuur- en landschapswaarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - halfnatuurlijk grasland': instandhouding en ontwikkeling van halfnatuurlijk grasland met extensief agrarisch medegebruik ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daarin aanwezige eigen natuur- en landschapswaarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren': parkeervoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': de huisvesting van personen in woningen en in samenhang daarmee de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep op ten hoogste 3 percelen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'water': instandhouding en ontwikkeling van water;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - water en moeras': instandhouding en ontwikkeling van water en moeras ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daarin aanwezige eigen natuur- en landschappelijke waarden;
- h. extensieve recreatie en wandel- en fietspaden;
- i. voor bijbehorende voorzieningen zoals, groen en water, bruggen en duikers;
- j. waterberging gedurende een calamiteit, met uitzondering van de gronden met de aanduiding aanduiding 'wonen';
- k. een en ander duurzaam deel uitmakend van een landgoed.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen geldt dat uitsluitend gebouwen, bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de hoofd- en bijgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- b. er zijn ten hoogste 3 woningen toegestaan;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen mag per bouwperceel ten hoogste : 400 m² bedragen; per bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, geen botenhuis zijnde, ten hoogste 80 m² bedragen;
- d. de gezamenlijke inhoud van de hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen mag per bouwperceel

- ten hoogste 1500 m³ bedragen;
- e. hoofdgebouwen mogen alleen worden afgedekt met een kap; de dakhelling mag niet minder bedragen dan 40° en niet meer dan 55° bedragen;
 - f. ter plaatse van gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - botenhuizen' zijn, in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b, botenhuizen toegestaan; de lengte en breedte van een botenhuis mogen ten hoogste 10.00 m respectievelijk 5.00 m bedragen;
 - g. de goot(- of boeibord)hoogte en / of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

		goot(- of boeibord)- hoogte	bouwhoogte
1	van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart en anders 9.00 m hoger dan goothoogte
2	van aanbouwen en bijgebouwen, inclusief botenhuizen	3.00 m	7.00 m
3	van erfscheidingen		2.00 m
4	van bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3.00 m

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van landhuizen en bijgebouwen en daarmee samenhangende inrichting van het perceel. De nadere eisen kunnen worden gesteld, gericht op:

- a. het waarborgen van een duidelijke relatie van de hoofdgebouwen met de dijk, zicht vanaf de dijk op de landhuizen, het aansluiten op de belijning van het polderlandschap en een duidelijke relatie tussen de situering van gebouwen en daarop afgestemde inrichting van het perceel;
- b. het realiseren van een ensemblekarakter tussen de gebouwen en van een ruimtelijke eenheid hiertussen;
- c. het behoud van de openheid langs de Vliet;
- d. het waarborgen van voldoende privacy tussen de landgoedeenheden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.
- b. (vrijstaande) bijbehorende bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. ter plaatse van de verbindingen, met de aanduiding 'halfnatuurlijk grasland', tussen de twee eilanden, die de aanduiding 'water' voor de nevengeul kruisen, wordt per verbinding een doorvaarmogelijkheid voor kanovaarders aangelegd en behouden met een doorvaarhoogte van ten minste 0,90 meter en een doorvaarbreedte van ten minste circa 2,50 meter.

3.6 Afwijken van de bouwregels

3.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een woning en bijbehorende bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is een woning aanwezig;
- b. de woonfunctie van de woning blijft als hoofdfunctie behouden;
- c. het betreft bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of een hogere milieucategorie, mits qua aard en invloed vergelijkbaar met categorie 1 en 2. Indien de

gewenste activiteit niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten dient deze naar aard en invloed vergelijkbaar te zijn met bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er vindt geen onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking plaats;
- f. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de uitoefening van het bedrijf uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- g. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van woning en de bijbehorende bijgebouwen, zulks met een absoluut maximum van 80 m², mag in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf aan huis;
- h. uitsluitend ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf aan huis is toegestaan;
- i. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- l. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Verbod omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 3.1 onder a, b, c, f en g zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. voor de gronden genoemd in lid 3.1 onder a en b:
 - 1. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
 - 2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, diepploegen, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - 3. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of banen het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 4. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. voor de gronden genoemd in lid 3.1 onder c:
 - 1. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, diepploegen, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - 2. het aanleggen of verharderen van paden of banen;
 - 3. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 4. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
 - 5. het verwijderen, kappen of rooien van bomen en andere opgaande beplanting;
- c. voor de gronden genoemd in lid 3.1 onder f: het dempen van water;
- d. voor de gronden genoemd in lid 3.1 onder g:
 - 1. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, diepploegen, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - 2. het aanleggen of verharderen van paden of banen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 3. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
 - 4. het verwijderen, kappen of rooien van bomen en andere opgaande beplanting.

3.6.2 Verbod

Het is verboden op de gronden met de aanduiding 'water' zoals bedoeld in artikel 3 1e ter plaatse van de woongebouwen af te wijken van de hoogte van de terpen welke vermeld is op de hoogtekaart in het

Inrichting- en beheerplan december 2007 met het addendum van 2014, behorend bij dit bestemmingsplan.

3.6.3 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod als bedoeld in lid 3.6.1 en 3.6.2 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. worden uitgevoerd in het kader van het groen blauw stimuleringskader;
- e. de realisatie van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen.

3.6.4 Toetsingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschaps- en natuurwaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Bij de inrichting dient het Inrichting- en beheerplan december 2007 met het addendum van 2014 te worden uitgevoerd.

Bijlage 8 Beeldkwaliteitsplan 2007 aangepast

landgoed “De Vliet” Steenbergen Beeldkwaliteitsplan



GROENLAND
NATUURPRODUCENTEN

architectenbureau
VAN MANEN

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	pagina 01
2.	Plangebied en omgeving	pagina 02
3.	Visie op het ontwerp	pagina 04
4.	Toetsingskader	pagina 07
5.	Uitvoeringsaspecten	pagina 13
6.	Referentiebeelden	pagina 14
7.	Situatie	pagina 16

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Groen door Rood BV, een dochteronderneming van AM Wonen, is voornemens een deel van de noordelijke uiterwaard van de Roosendaalsche Vliet in de gemeente Steenbergen om te vormen tot een nieuw landgoed: De Vliet. Het plangebied omvat thans een aantal agrarische percelen en de voet van de Zuid Zeedijk.

De bebouwing van De Vliet zal een ensemble van drie woongebouwen omvatten, omgeven door 15 ha tuin, bos en natuur. Het overgrote deel daarvan zal openbaar toegankelijk zijn. In het kader van dit voornemen is het beeldkwaliteitplan opgesteld, dat onderwerp vormt van deze rapportage.

1.2 Doelstelling beeldkwaliteitplan

Het doel van het beeldkwaliteitplan is om ruimtelijke randvoorwaarden te geven voor de voorgenomen nieuwe ontwikkelingen.

Het versterken van de karakteristieke beeldkwaliteiten zal ook de herkenbaarheid van de oorspronkelijke cultuurhistorie van het gebied ten goede komen.



2. Plangebied en omgeving

Het plangebied voor landgoed De Vliet ligt in de gemeente Steenbergen, tussen de Zuid Zeedijk en de Roosendaalsche Vliet, en omvat circa 15 hectaren.

2.1 Ontstaan

Het landschap waarin landgoed De Vliet gelegen is, omvat het noordwest Brabantse poldergebied, tussen de Oude Prinsenlandse Polder (een voormalig eiland) en de polder Cruisland (een aanwas tegen het zandgebied van Noord-Brabant). Landgoed De Vliet ligt aan de Roosendaalsche Vliet, een waterloop die samen met de Steenbergse Vliet vroeger de afvoer vormde van een aantal Noord-Brabantse beken. De bovenloop van dit afvoerstelsel had het karakter van beken, de benedenloop van kreken. Landgoed De Vliet ligt in het deel waar de waterloop de karakteristiek had van een kreek: weinig verhang, invloed van getij en regelmatige overstromingen, hetzij door grote wateraanvoer vanuit het land, hetzij door stormvloeden uit zee. Deze karakteristiek komt tot uitdrukking in de meandering en daardoor in het (thans vastgelegde) patroon van bochten in de waterloop.

De kreek vormde de meest dynamische component in dit landschap en is dan ook als laatste getemd en ingepolderd. Thans is de dynamiek geheel verdwenen: de kreek is "onthoofd" door het Mark-Vlietkanaal en is met een sluis gescheiden van het Volkerak, dat zelf inmiddels ook is gescheiden van de zee.

De Vliet ligt in de "uiterwaard" aan de noordzijde van de rivier. De uiterwaard is in feite het overblijfsel van de poldergewijze verovering van de zeebodem. Doordat de opslibbing in deze uiterwaard langer is doorgegaan dan in de oudere polders ter weerszijden

van de rivier, ligt het maaiveld in de uiterwaard ruim een meter hoger dan in de polders.

2.2 Landschappelijke ruimte

Als gevolg van het agrarische gebruik is het landschap zowel in de uiterwaard als in de aanliggende polders visueel open. De openheid strekt zich met name aan de noordzijde zeer ver uit. Dinteloord en Stampersgat (suikerfabriek) zijn zichtbaar. De ruimte is echter niet vormeloos. Het landschap is in de omgeving van het landgoed De Vliet opgebouwd uit globaal oost-west lopende zones. Deze oriëntatie is rechtstreeks ontleend aan de loop van de rivier, en via via aan de hoogtelijnen van het Noord-Brabants massief. Elke rivier die er een beetje toe doet stroomt in de Nederlandse delta immers van oost naar west.

In architectonische termen is de landschappelijke ruimte te typeren als leegte, als tegenhanger van massa. Wat er aan massa in dit landschap komt voor in de vorm van objecten, zoals boerderijen, dijken en beplanting. Hoewel de leegte overheerst, zijn het toch de objecten die de ruimte in dit landschap bepalen. Zij geven het landschap schaal en oriëntatie en maken zichtbaar hoe het landschap is opgebouwd en functioneert. Om te komen tot een aansluiting van de architectonische aspecten van beeldkwaliteit op het nieuwe landgoed De Vliet op deze architectuur van het landschap (landschappelijke inpassing) is het van belang vast te stellen op welke wijze deze objecten het landschap bepalen.

Zij omvatten (met verschillende ruimtebewerking):

- Gebouwen en beplanting
- Reliëf, bestaande uit:
 - Ophogingen (dijken)
 - Uithollingen (de rivier).



2.3 Gebouwen en beplanting

Het agrarische bedrijf wordt in deze omgeving gevoerd vanuit boerderijen met een eenvoudige architectonische hoofdvorm: forse rechthoekige gebouwen met een zadeldak zonder wolfseind. De detaillering verschilt per boerderij, evenals de ligging ten opzichte van de ontsluitingswegen. De erven zijn over het algemeen sporadisch beplant. Gebouwen en beplanting vormen "eilanden" in een zee van leegte. In de omgeving van het landgoed De Vliet ligt bebouwing aan de Zuid Zeedijk en aan de Bolspolderdijk ten zuiden van de Vliet.

Daarnaast komt omgaande beplanting voor in de vorm van schermen: windsingels rond boomgaarden en beplanting langs wegen en dijken. Bij de bebouwing aan de Bolspolderdijk ligt tegenover landgoed De Vliet een met een windsingel omgeven boomgaard. Ten zuiden van het landgoed heeft Kruislandse Dijk een boombeplanting, die een transparant scherm in het landschap vormt. De wegbepanting maakt het dijktracé zichtbaar en brengt daarmee de hoofdorëntatie van dit landschap in beeld: oost-west.

2.4 Dijken

De dijken in de omgeving van het landgoed De Vliet ondersteunen deze oost-west oriëntatie. De Zuid Zeedijk, ten noorden van het landgoed De Vliet, komt ongeveer twee meter boven de uiterwaard uit en ongeveer drie meter boven de Oude Prinsenlandse Polder. Hij heeft, zoals vrijwel alle polderdijken in deze omgeving, een beloop dat is bepaald door omsluiting. Het beloop is dus in beginsel krom, maar het tracé is opgebouwd uit rechtstanden. De noordgrens van het landgoed De Vliet wordt gevormd door één recht dijkvak, dat vrijwel oost-west loopt. De Kruislandse Dijk, ten zuiden van de Vliet, is vanuit het

landgoed De Vliet vrijwel niet te zien, maar de wegbepanting wel.

2.5 Rivier

Het beloop van de Vliet ter plaatse van het landgoed De Vliet heeft de kenmerken van een vastgelegde getijdenkreek. Dat was oorspronkelijk een "schuivend" systeem van flauwe bochten en relatief rechte delen, gevormd door de relatief grote stroomversnellingen in het getijdengebied. De bochten verschillen van de scherpe en sierlijke, zichzelf onthoofdende meanders die bij lage stroomsnelheden horen. Het schuivende systeem is inmiddels tot stilstand gekomen: de vormende stroomsnelheden komen in de Vliet niet meer voor. Het waterpeil in de Vliet wordt tegenwoordig beheerst en ligt vrij diep: ongeveer anderhalve meter beneden het maaiveld van de uiterwaard. Gevolg hiervan is dat de rivier vanuit de openbare ruimte (de dijk) slechts sporadisch zichtbaar is. Alleen waar de rivier zelf een rechtstand heeft dit onder een hoek met de dijk ligt en niet te ver daarvandaan, is water te zien vanaf de Zuid Zeedijk. Dat is ten oosten en ten westen van het landgoed De Vliet het geval. Het stuk rivier dat het landgoed aan de zuidzijde begrensd is, echter vanaf de dijk niet zichtbaar.



3. Visie op het ontwerp

In dit hoofdstuk wordt, in een aantal paragrafen, een visie ontvouwd op de beeldkwaliteit van de transformatie van een aantal agrarische percelen tot een nieuw landgoed. Het hoofdstuk begint met een visie op het landschap, en sluit af met een visie op de nieuwe bebouwing.

3.1 Nieuwe landgoederen

Landgoederen liggen vaak verscholen achter bospercelen en parken. Zij dienen als monumenten van het verleden gehandhaafd te blijven met hun verschillende stijlkenmerken in de bebouwing, bijgebouwen en hun parken.

Door het creëren van zichtlijnen binnen de cultuurhistorische en landschappelijke structuur kunnen de nieuwe landgoederen meer op de voorgrond treden. Hierdoor krijgen zij meer uitstraling in de beleving van het gebied. Het landgoed De Vliet dient te worden ingebed in het aanwezige landschap waarbij het aansluiting zoekt en waaraan het tevens probeert een bijdrage te leveren.

Nieuwe landgoederen dienen naast een planologische toets te voldoen aan ruimtelijke randvoorwaarden. Zij dienen de huidige landschappelijke structuur met verschillen in een open en half open landschapsbeeld te respecteren en zo mogelijk te versterken. Een landgoed kan een middel zijn om andere functies dan woon- en agrarische functies te ontwikkelen, zoals bijvoorbeeld natuurontwikkeling, mits passend bij de gewenste hoogwaardige ruimtelijke uitstraling van een landgoed.

Enkele randvoorwaarden zijn:

- Passend binnen de verkavelingsstructuur en versterkend voor de landschapsstructuur. Bij

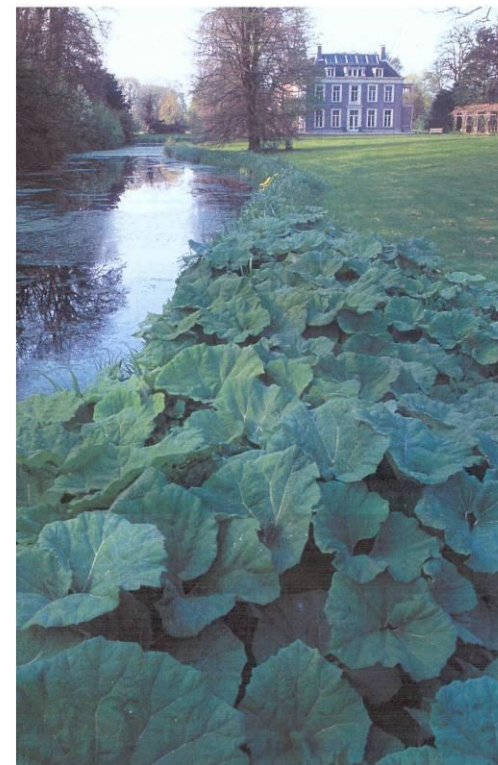
verdichting van het landschap de maat en schaal van de bestaande poldergebieden aanhouden en de afwisseling in openheid en geslotenheid respecteren. Tevens de lange zichtlijnen van de dijken naar het Vlietlandschap en vice versa in stand houden.

- Een herkenbare hoofdvorm, aansluitend bij traditioneel gebruikte gebakken materialen voor het hoofdgebouw.
- Passend binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant.

3.2 Het landschap

Belangrijk voor het behouden van de bestaande beeldkwaliteit is dat de openheid van het polderlandschap behouden blijft naast de bebouwingsclusters en dijken. De bebouwing laat zich in dit landschap mede inspireren op de aanwezigheid van de vele boerderijen in deze open omgeving. Puntsgewijs levert de visie specifiek de volgende onderdelen op:

- Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen de bestaande groenstructuren, open ruimtes van de polder, dijken en rivieren respecteren.
- Samenhang nastreven in de kavelindeling en situering van bouwmassa's en beplanting binnen een landgoed. Woongebouwen liggen langs de weg, er achter of er naast. Bij het plaatsen van bijgebouwen de blok- of clustervorm benaderen. Diverse nokrichtingen zijn mogelijk.
- De erven dienen de afwisseling in open en besloten ruimten te versterken.
- Voor erfafscheidingen en bomen streekeigen inheemse beplanting gebruiken.



3.3 Bebouwing en kavels

De visie sluit nauw aan op de beeldkenmerken die in de voorafgaande hoofdstukken omschreven zijn.

In de criteria ten aanzien van beeldkwaliteit is een vierdeling gevolgd:

- bebouwingsstructuur en kavelindeling
- erfinrichting en -beplanting
- gebouw
- materialisatie, detaillering en kleur.

3.3.1 Visie bebouwingsstructuur en kavelindeling

- Een bouwplan dient altijd vergezeld te gaan van een plan voor de landschappelijke inpassing van het bouwplan. Hierbij gaat het dan om de stedenbouwkundige situering van de bouwmassa's en de beplanting op het erf.
- De kavelindeling van gebouwen en open ruimte op en rondom het erf vormt in bestaande situaties een sterke beelddrager voor de beleving van een bepaald landschapstype. Het landschap wordt immers vaak vanaf de weg beleefd. Bij nieuwbouw is het belangrijk dat de afstand van de gevel tot de weg in overeenstemming is met het patroon van de andere erven langs deze weg. Uitgangspunt is hierbij dat het landgoed als één ruimtelijk complex ervaren wordt. De aandacht moet zich richten op de juiste afstand tussen de nieuwe bebouwing en het gebruik van beplanting als structurerend element.
- Nieuwbouw van een landgoed vraagt om een evenwichtig beeld van de te realiseren gebouwen, passend in de reeds aanwezige stedenbouwkundige en landschappelijke context.

3.3.2 Visie erfinrichting en -beplanting

- Erfbeplanting vormt naast de situering van de gebouwen een belangrijk aspect. Deze dient in overeenstemming te zijn met de gebruikelijke structuur in het betreffende landschapstype. De te

gebruiken soorten dienen inheems te zijn en voorzien te zijn van een keurmerk waardoor vaststaat dat het geen uit het buitenland geïmporteerd plantmateriaal is.

- Aansluiten bij de oorspronkelijke verschillen tussen een representatieve beplanting aan de voorzijde en een veelal sobere landschappelijke inrichting en beplanting aan de achterzijde.
- In principe vasthouden aan de voorkomende erfindelingen en de daarbij spaarzaam verharde oppervlakten van materialen als gebakken klinkers en rond grind.

3.3.3 Visie gebouwen

Bij de bouw van nieuwe woonhuizen in het polderlandschap is er enige ruimte voor eigentijdse varianten op het oorspronkelijke hoeven of landhuistype. De bebouwing moet wel aansluiten op de lokaal voorkomende typen van boerderijen en landhuizen met bijvoorbeeld pannen daken en kan hierop een variatie zijn.

- Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een duidelijke en eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm van het woonhuis met een zadeldak.
- De hoofdgebouwen bestaan uit een woonhuis in één laag met kap. De dakhelling dient, overeenkomstig met de gebouwen in de omgeving, tussen de 45 en 50 graden te zijn.
- Bijgebouwen in één laag met kap, lager dan het hoofdgebouw met een verwante dakhelling.
- De gevel aan de openbare zijde traditioneel uitvoeren. Aan de zijde van de Vliet is ruimte voor een moderne invulling, afgestemd op de stijl van de voorgevel.
- Dakkapellen en serres in harmonie met de architectuur vormgeven.



3.3.4 Visie materialisatie, detaillering en kleur

Behalve de vorm van het gebouw en de situering van het gebouw op het erf passend in de landschappelijke context wordt de beeldkwaliteit op detailniveau in belangrijke mate bepaald door de aandacht en keuzes van de gebruikte materialen en de wijze van detailleringen. Kleurgebruik maakt daar een belangrijk onderdeel van uit. Ook hierbij dient aansluiting te worden gezocht bij de traditionele architectuur van de panden in de omgeving. Puntsgewijs levert dit de volgende (algemene) aandachtspunten op:

- *Samenhang*: creëren tussen materiaalkeuze en kleurgebruik per perceel. Hierbij gaat het met name om het zorgvuldig aansluiten van nieuwe gebouwen onderling.
- *Gevels*: van bebouwing met een woonfunctie moeten een duidelijk gemetseld karakter hebben en bestaan uit een gesloten volume met gevelopeningen voor de ramen.
- *Gevels*: van bebouwing met een woonfunctie uitvoeren in gebakken gevelsteen in aardetinten (geel, rood of bruin).
- *Kozijnen en gevelbetimmeringen*: bij nieuwbouw van woonhuizen en bijgebouwen uitvoeren in hout. Raam- en deuropeningen staand uitvoeren en los houden van de goot. Luiken toepassen in traditionele kleuren.
- *Daken*: van woonbebouwing uitvoeren in rode, zwarte of blauwgrijze gesmoorde pannen.
- *Dakkapellen*: in de voorgevel toestaan, mits deze in de goot staan.
- *Bijgebouwen*: zijn van natuurlijke materialen (baksteen, hout en dakpannen) en hebben een neutrale kleur, zoals bruin, zwart of donkergroen en zijn ondergeschikt aan het woonhuis.

- *Geen materialen gebruiken die uitlogen*: en watervervuiling veroorzaken, zoals zink en koper. Deze materialen kunnen wel gebruikt worden als ze gecoat worden.
- *Erfafscheidingen*: maken van bij voorkeur streekeigen beplanting of van natuurlijke materialen zoals hout. Indien stalen hekwerken, dan in een ingetogen vormgeving en kleurgebruik.



4. Toetsingskader

In dit hoofdstuk wordt het ontwerp voor het nieuwe landgoed De Vliet beschreven. De beschrijving is toegespitst op de aspecten van beeldkwaliteit. Deze vormen tevens het toetsingskader voor de inrichting.

4.1 Uitgangspunten

Het ontwerp van het landgoed De Vliet is gebaseerd op twee landschappelijke uitgangspunten:

- De gebouwen van het landgoed vormen één ensemble maar hebben tegelijkertijd een eigen expressie.
- Het landgoed wordt landschappelijk ingebed; het voegt zich in het landschap.

4.2 Het landgoed

Het landgoed De Vliet bestaat hoofdzakelijk uit natuur. Aan de oever van de Vliet, waar een ecologische verbingszone is geprojecteerd, is het maaiveld verlaagd om voorwaarden te scheppen voor een natte zone: riet en andere oevervegetatie vormen hier het begroeiingsbeeld. Deze zone heeft een breedte van ongeveer twintig meter en is moerassig. Wegens de geleidelijke overgang naar het water van de Vliet en de oeverbegroeiing is oeverbeschoeiing niet nodig.

Ten noorden van deze moeraszone loopt het maaiveld op tot het huidige niveau. Hier komt de vegetatie hoger, in de vorm van een afwisseling van grasland, ruigte en struweel, en incidentele bomen (waarvan de plaats overigens zorgvuldig bepaald is). In deze zones langs de Vliet is het landschapsbeeld overwegend open.

Ten noorden van dit open landschap wordt het landgoed gevormd door bos: een langgerekte boszone evenwijdig aan de dijk, waarin ook de

bebouwing is opgenomen. De zuidelijke rand van deze boszone heeft een natuurlijke zoombeplanting; de noordelijke rand langs de dijk bestaat uit boomweide en, langs de dijktaalud een laanbeplanting. In het westelijke deel van de bosbeplanting is en zichtlijn uitgespaard.

In het landgoed is een waterloop uitgegraven, die in zijn beloop een natuurlijke afkomst suggereert, maar die zorgvuldig is vormgegeven opdat vanuit de bebouwing zicht op de Vliet wordt gecreëerd. De Vliet wordt als het ware het landgoed binnengehaald. Als gevolg hiervan is een deel van de open zone langs de Vliet een eiland. De waterloop maakt deel uit van de natte natuur op het landgoed: door de wisselende breedte en (van west naar oost) afnemende diepte ontstaan hier ecologische gradiënten en mogelijkheden voor een diversiteit aan watermilieus.

4.3 Het landschap

Het landgoed De Vliet vormt een nieuw element in het landschap. Met de inrichting van het landschap is enerzijds aansluiting bij het bestaande beoogd, en anderzijds een bijdrage aan het landschap.

De inrichting van landgoed De Vliet is als volgt geënt op de kenmerken van het huidige landschap.

- *Dijk en meander*: de dijk en de loop van de Vliet bepalen de buitenvorm van het landgoed: breed aan de westzijde en smal in het oosten. Deze vorm wordt benadrukt door de zonering van openheid en verdichting: niet alleen open langs de Vliet en verdicht langs de dijk, maar ook een scherp contrast van openheid (water) en verdichting (bos) in het westen en een eenvoudiger, lineair vormgegeven inrichting in het oosten. Ook de bocht in de Vliet wordt hierdoor expressief gemaakt.



- *Openheid en massa*: de zonering van natuur en bos in het landgoed leidt ertoe dat de verdichting zich, vanuit de omgeving gezien, steeds "hecht" aan de dijk en de dijkbeplanting. De openheid van de uiterwaard is langs de Vliet ononderbroken.
- *Gebouwen (typologie)*: de architectuur van de gebouwen refereert aan de architectuur van de bebouwing in de omgeving, zonder deze overigens te kopiëren of te streven naar verhulling van deze specifieke woonfunctie.
- *Laanbeplanting*: aan de teen van de dijk is laanbeplanting geprojecteerd, die aansluit aan de boomweide die de noordzijde van de bosstrook vormt. (De overheid is voornemens de thans kale dijk van laanbeplanting te voorzien.)
- *Het geheugen van het cultuurlandschap*: de situering van bos en gebouwen, en de gegraven waterloop maken het beeld van dijk, als beschermer tegen het water, expressief.
- *Cultuur en natuur*: de rivier presenteert de natuur in het huidige landschap, de dijk staat voor de cultuur. De zonering in het landgoed sluit aan op deze zonering van natuur naar cultuur: niet alleen is het zuidelijk deel bestemd voor natuur, maar ook de vormgeving speelt hier op in: een "losse" en in zekere zin verwilderend beeld aan de zuidzijde, overgaand in een strakke, aan de rechtstand van de dijk refererende vormgeving langs de dijk.

De inrichting van landgoed De Vliet vormt een bijdrage aan het landschap, doordat "verborgen", of niet zichtbare kenmerken van het landschap door middel van de inrichting zichtbaar of zelfs expressief gemaakt worden.

- *Oost-westoriëntatie*: de knikken in het beloop van de dijk, ter weerszijden van het landgoed, leiden ertoe dat het landgoed van verre vanuit de openbare ruimte kan worden gezien. De plaats en vormgeving van de gebouwen en hun groene setting is zo ontworpen, dat vanuit drie verschillende, maar wel samenhangende beelden van de bebouwing ontstaat.
- *Hoogteverschillen*: de verhoging, waarop de gebouwen geplaatst zijn, wordt van de dijk gescheiden door een relatief diepliggende waterpartij; hierdoor wordt de overgang van hoog (dijk) naar laag (water) als het ware gedramatiseerd.
- *Zichtlijnen over de rivier, de uiterwaard en de noordelijke polder*: de gegraven waterloop is zo gesitueerd, dat vanuit de bebouwing lange zichtlijnen ontstaan; daarom is een flauwe bocht toegepast. Door de gebouwen op een verhoging te plaatsen, en door de architectuur van de gebouwen (plint, hoge beneden-verdieping) ontstaat bovendien een weids uitzicht over de noordelijke polder.

Water: vanuit het water beschouwd is het landgoed een archipel: vier eilanden in een stelsel van doorgaand water. De vormgeving van het water, en de twee grachten om het landgoed, maken het water ook beleefbaar vanaf de dijk. Op twee plekken kan de rivier vanaf de dijk bereikt worden; deze plekken zijn zo gekozen dat lange zichtlijnen ontstaan.



4.4 Gebruik

Het grootste deel van het landgoed is openbaar. Een belangrijk deel daarvan is bestemd voor natuurontwikkeling. Om de condities daarvoor te waarborgen is de ontsluiting met voetpaden aan de oost- en westzijde van het landgoed gesitueerd, en niet langs de oever (ecologische verbindingszone). Wel is vanaf de paden vrijwel het gehele landgoed te overzien.

Met het padenstelsel op het landgoed wordt de wandelaar gevarieerde beelden geboden. De as van het padenstelsel is een wandelpad aan de teen van de dijk, langs de dijksloot. De vormgeving van het water, de bruggen, de taluds en de gebouwen is voor een belangrijk bepaald met het oog op de beleving van de wandelaars op dit pad. Aan de westzijde van het landgoed sluit een wandelpad aan op de Vliet. Aan de oostzijde van het landgoed is eveneens een wandelpad (halfverhard in verband met mogelijk rolstoelgebruik) naar het water geprojecteerd. Dit sluit aan op een pad dat beleving van bos en natuur mogelijk maakt.

Aan de oever van de Vliet wordt een tweetal steigers gerealiseerd: aan de oost- en aan de westzijde. Beide worden vanaf de dijk ontsloten door middel van een wandelpad. Beide steigers hebben een T-vorm, een looppad over de rietzone langs de oever, uitmondend in een steiger die evenwijdig aan de Vliet aan het water ligt. Het looppad wordt uitgevoerd op de hoogte van het maaiveld (ca. 1,5 m boven waterniveau) om de ecologische verbindingszone langs de Vliet niet te onderbreken. Bij de oostelijke vissteiger, met de kortste loopafstand tot de park wordt ook de steiger aan het water op die hoogte uitgevoerd, om gebruik door rolstoelers mogelijk te maken. Bij de westelijke vissteiger wordt de steiger aan het water lager uitgevoerd, om de visser

Tekst vervalt

Tekst vervalt

dichtbij het water te brengen en afmeren door kano's mogelijk te maken.

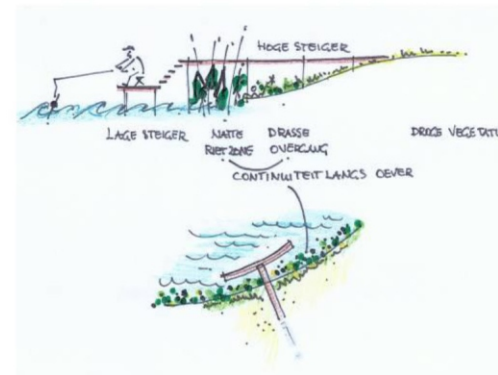
Het woongebruik vindt plaats in drie woongebouwen, die tezamen een ensemble vormen.

4.5 Gebouwen en tuinen

De woonhuizen zijn aan de dijk gesitueerd, in overeenstemming met het vestigingspatroon in de omringende polders. De gebouwen staan op een geringe verhoging (1 m boven het bestaande maaiveld; ca 3 m boven NAP), om drooglegging in tijden van hoog waterpeil te waarborgen. De gebouwen vormen het hoogtepunt in, wat men noemen kan, de cultuurzone in het landgoed. Aan de dijkzijde loopt over de volle lengte van het landgoed een (thans ook bestaande) dijksloot. Deze is ter plaatse van de bebouwing verbreed en krijgt tegenover de centrale bebouwing een strakke halfcirkelvorm. Verbreding en afmeting van deze vijver zijn zo gedimensioneerd, dat vanaf de dijk een zogenaamde tafereelcompositie ontstaat, waarin een ruime voorgrond van water (waarin weerspiegeling) een belangrijke rol speelt.

De bebouwing bestaat uit een ensemble van drie gebouwen, ingebed in een frame van groen en water. De twee hoofdelementen, groen en steen, zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd om samenhang in het ensemble te waarborgen.

De basis van het ensemble is een terp, die een functionele bestaansreden heeft (droge voeten), maar waarvan de vormgeving op beleving en schoonheid is gericht. Aan de dijkzijde wordt het talud van de terp uitgevoerd in een drietal "treden". Zij zijn opgebouwd uit flauw en sterk hellende taluddelen, met op de overgang een lage haag. De hoogte van de haag is zo gekozen dat zowel vanaf het pad onderaan de dijk als vanaf de dijk het



tussengelegen talud te zien is. Hierdoor ontstaat een sterke horizontale belijning, die ook de kromming in het talud rondom de halfcirkelvormige waterpartij spannend maakt. Bijzondere punten in het traptalud zijn de twee bruggenhoofden van de inritten van de woongebouwen.

Op deze basis staan twee stevige, groene haagblokken, groene gebouwen bijna, waarin de bijgebouwen zijn opgenomen. Zij staan visueel "op de bruggenhoofden" van de inritten. De basis en de groene gebouwen vormen het groene frame voor de gebouwen op het landgoed. De hoogte van de hagen is zo ontworpen dat, vanuit oost en west gezien de gebouwen achter de haag zich in hun meest eenvoudige vorm vertonen en daarmee een neutrale achtergrond voor de bebouwing op de voorgrond vormen. De architectuur van de gebouwen draagt hieraan bij. Om het ensemblebeeld te benadrukken, zal de voorzijde van de groene haagblokken zover gelijkmatig terugstaan, dat de toeschouwer, staande op het wandelpad onder langs de dijk recht tegenover elk van de gebouwen, op dat moment steeds alle drie de gebouwen zal kunnen zien. (aanpassing d.d. 1-3-2006)

De *footprints* van de drie gebouwen zijn zo gesitueerd dat vanuit oost en west steeds twee voorgevel en een zijgevel, en vanuit het midden een voorgevel en twee zijgevels te zien zijn. Vanuit oost en west zijn van de twee "achterste" gebouwen alleen de verdiepingen (dakvlakken) te zien; de onderlijn in het beeld wordt gevormd door het voorste gebouw en de haagblokken. Vanuit het midden gezien (vanaf de dijk) spelen de groen haagblokken een beeldbepalende rol in de symmetrie. Zij voltooien de symmetrie van het middelste gebouw, waardoor afwijkingen in de twee flankerende gebouwen deze symmetrie niet verstoren.

De architectuurregels zijn erop gericht verwantschappen tussen e zijgevels en de voorgevels te creëren. Daardoor ontstaat een regelmatig en samenhangend bebouwingsbeeld: een ensemble.

Tekst wordt toegevoegd

Rondom de gebouwen is het privé-domein gesitueerd, waarin tuinen kunnen worden aangelegd. Het grootste deel van dit privé-domein ligt op de terp.

De bebouwing en de tuinen worden omgeven door twee smalle grachten, die de dijksloot en de gegraven waterloop met elkaar verbinden. Als gevolg hiervan (en van de twee sloten die de oost- en westgrens van het landgoed vormen), ligt in het landgoed een samenhangend waterstelsel zonder doodlopende einden.

4.5.1 Bebouwing

Het landgoed omvat een ensemble van drie woonhuizen, elk met een volume van 1.500 m³. De drie gebouwen worden binnen een gebied van 1 ha volgens de gegeven footprint geplaatst. Het uitgangspunt is een rechthoekige basis, de middelste woning wordt met de korte rechthoekszijde naar de dijk geplaatst, de flankvilla's met de lange rechthoekszijde. De woonhuizen hebben elk een bijgebouw van maximaal 80 m². Elk van de woningen heeft een eigen uitzicht aan de voorzijde en toont daardoor ook een eigen voorgevel aan de openbare ruimte. De gebouwen zullen bescheiden maar onmiskenbaar deel uitmaken van het decor van de openbare ruimte. Zowel opstelling als architectuur van de gebouwen zijn afgestemd op deze publieke zichtbaarheid.

De hoofdfunctie van de gebouwen is wonen. De woningen zijn gesitueerd in een domein van 15 ha dat voor 90% openbaar toegankelijk is en dat in drieën is gedeeld. De bijgebouwen staan los van de hoofdgebouwen maar zijn in architectuur identiek.

In plaats van oorspronkelijk gedachte haagblokken, zal beplanting zorgen voor een grotere eenheid en samenhang tussen de verschillende landgoeddelen. De beplantingskeuze wordt afgestemd op andere beplanting op het landgoedeiland, zodat de natuurlijke cultuurtechnische uitstraling wordt vervangen door een meer natuurlijke en landschappelijke inpassing van de landhuizen.



4.5.2 Algemene toetsingscriteria

- De nieuwe woonhuizen refereren door maat, volume, dakhelling en materiaalgebruik aan de bestaande gebouwen in de omgeving.
- De gebouwen vormen een ruimtelijk ensemble; dat wil zeggen dat zij door nabijheid en architectuur op elkaar betrokken zijn.
- De hoofdvorm van de nieuwe woonhuizen is een rechthoek.
- De woningen hebben één bouwlaag met een kap, de bouwhoogte van de onderste bouwlaag is bij de middelste woning groter dan bij de flankwoningen.
- De voorgevel heeft een traditionele uitstraling, bij de gevel aan de zijde van de Vliet is een moderne invulling mogelijk. Deze invulling dient in aan te sluiten bij de architectuur van de voorgevel.
- Gevelopeningen worden 'staand' uitgevoerd, in de zijgevel worden deze openingen los gehouden van de goot. In de voor- en achtergevel vormen zij een verticaal georiënteerd patroon.
- De hoofdrichting van de kap is voor de middelste woning loodrecht op de richting van de dijk. Bij de flankwoningen is de kaprichting evenwijdig aan de dijk.
- De kap is een zadeldak zonder wolfseinden of dakschilden.
- Dakhellingen tussen 45 en 50 graden.
- De dakkapellen en serre's zijn in harmonie met de architectuur.
- Bijgebouwen zijn in dezelfde architectuur vormgegeven als het hoofdgebouw.
- De eenheid van architectuur van de verschillende bouwvolumes wordt voorts bepaald door:
 - a. Materiaalgebruik.
 - b. maatvoering in de gevelindeling.
 - c. dakvorm.

Tekst was al bij de vaststelling toegevoegd

4.5.3 Materialisatie, detaillering en kleur

Om de ensemble-werking van het bebouwingscluster te versterken dienen de beide flankvilla's, naast gelijkheid in detaillering, in gelijke kleuren en materialen te worden uitgevoerd. De middenvilla kan, door de meer autonome plaats op het landgoed, in kleur en materiaal afwijken van deze bebouwing. Bij de uitwerking van de woningen dienen tevens de volgende regels te worden gehanteerd:

- Gevels zijn gemetselde baksteengevels of gestukadoorde lichte gevels. De bakstenen hebben lichte aardetinten.
- Kozijnen, gevelbetimmeringen, gevellijsten, luifels, overstekken en goten zijn uitgevoerd in hout en voorzien van traditionele kleuren (roomwit, standgroen, nachtblauw en engels rood).
- Daken in rode, blauw gesmoorde of zwarte dakpannen.
- Bijgebouwen in materialen, detaillering en kleur als het hoofdgebouw.
- Dakkapellen eventueel met (gecoate) zinken bekleding.
- Materialen die niet zichtbaar mogen worden toegepast zijn beton (stenen, platen of pannen), kalkzandsteen, kunststof, heraklietplaat en houtwolcementplaat.
- Geen gegalvaniseerde metalen oppervlakken toepassen.

4.6 Bos en open ruimte

De situering van opgaande beplanting en open ruimte op het landgoed De Vliet is gericht op landschappelijke inbedding en het creëren van een ensemble van gebouwen en groen omgeving. Langs de teen van de dijk wordt een dubbele bomenrij gerealiseerd (*Populus nigra*). In de toekomst kan deze worden uitgebreid tot een laanbeplanting langs de gehele dijk. Deze bomenrij vormt een soort "zuilengang" tussen de dijk en de dijksloot, waarin een wandelpad en een deel van de ontsluiting is gesitueerd. Ook aan de overzijde van de dijksloot wordt een rij *Populus nigra* aangeplant, waardoor de dijksloot betrokken wordt bij dit profiel (de populierenkathedraal).



voorbeeld ensemble-werking

Aanpassing d.d. 14-1 2006



In het westelijke bos is een zichtvlak uitgespaard. De vormgeving van de zuidelijke rand van het oosterse bos is gericht op geleiding van het uitzicht vanuit het oostelijke landhuis.

Het landgoed wordt ontsloten vanaf de dijk. Het privé-domein wordt ontsloten door een tweetal dijkstoepen die aansluiten op een parallelweg aan de teen van de dijk, die de aansluiting geeft op een tweetal bruggen, waarover de inritten zijn gesitueerd. De inritten sluiten aan ter plaatse van de twee groene haagblokken tussen de drie gebouwen.

Op het landgoed wordt een stelsel van wandelpaden aangelegd, dat de volgende mogelijkheden biedt:

- Een wandeling onderlangs de dijk, waarbij een reeks van verschillende beelden van het landgoed kan worden ervaren;
 - Een wandeling door het oostelijke bos en langs de natuur op het landgoed.
- De totale padlengte bedraagt: 1185 m (vereist 502.5 m)
- In het westelijke deel: 260 m (vereist 162.5 m);
 - In het middelste deel: 700 m (vereist 172.5 m);
 - In het oostelijke deel: 225 m (vereist 162.5 m).

Al het water op het landgoed De Vliet wordt nieuw aangelegd. Hoewel de vormgeving (belijning) op veel plaatsen strak oogt (refererend aan het cultuurlandschap), vormt dit water een aanzienlijke ondersteuning van de ecologische verbindingzone langs de oever van de Vliet. In het water kan een diversiteit aan natuurtypen ontstaan: licht en beschaduwd (het bosdeel). Het water is zodanig vormgegeven dat geen doodlopende einden ontstaan.



5. Uitvoeringsaspecten

In het inrichtingsplan is het toekomstbeeld van de transformatie van een deel van het agrarische gebied tot het landgoed De Vliet beschreven en geïllustreerd. Het is de bedoeling dat de uitvoering op hoofdlijnen conform dit plan plaatsvindt. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke aspecten van het inrichtingsplan bij de uitwerking en uitvoering randvoorwaardelijk dienen te zijn.

5.1 Aanleg gebouwen

De nieuwe woonhuizen worden gesitueerd volgens de in het inrichtingsplan aangegeven footprint en ontworpen in een architectuur die samenhang met die van de bestaande gebouwen in de omgeving. De drie woningen kunnen afzonderlijk worden ontworpen, waarbij de samenhang tussen de gebouwen om tot een ensemble te komen leidraad is.

5.2 Aanleg privé-tuinen

In het privé-domein rondom de gebouwen kunnen tuinen worden aangelegd. De tuinaanleg is vrij maar zal qua sfeer aansluiten op het omringende landschap.

5.3 Aanleg nieuw bos en laanbeplanting

Het bos en de laanbeplanting op het landgoed De Vliet worden aangelegd conform het inrichtingsplan.

5.4 Aanleg graslanden, kruiden- en moerasvegetatie

De open ruimte op het landgoed De Vliet wordt aangelegd conform het inrichtingsplan.

5.5 Aanleg wegen en paden

Voor de ontsluiting van het woondomein worden een tweetal dijkstoepen aangelegd die aansluiten op de parallelweg aan de teen van de dijk. De inritten zijn gesitueerd over twee bruggen en sluiten aan tussen de drie gebouwen.

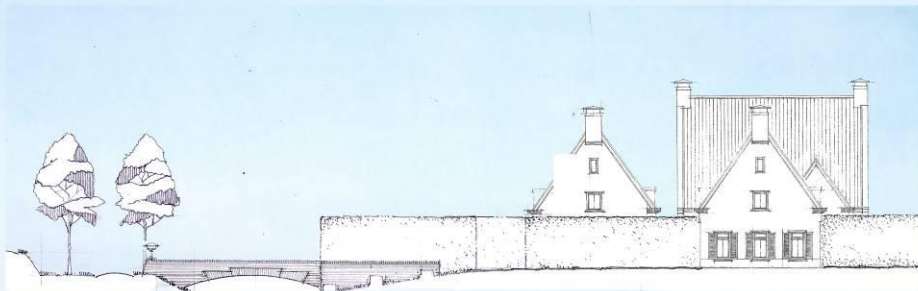
Het openbaar toegankelijke deel wordt eveneens ontsloten vanaf de dijk door middel van een tweetal ingangen. Bij beide entrees wordt een bescheiden parkeergelegenheid gecreëerd en sluit een stelsel van wandelpaden aan. Aanleg van de wegen en paden geschiedt conform het inrichtingsplan.

5.6 Aanleg waterstelsel

Het nieuw aan te leggen waterstelsel op het landgoed De Vliet, inclusief de oeversverlagingen, conform het inrichtingsplan.



6. Referentiebeelden



profielschets

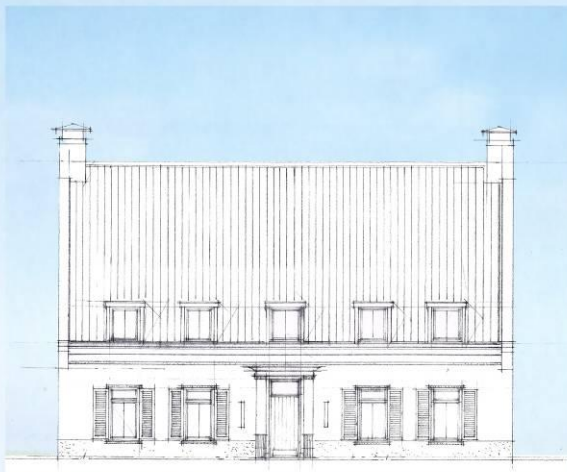


middenvilla "dijkgevel"

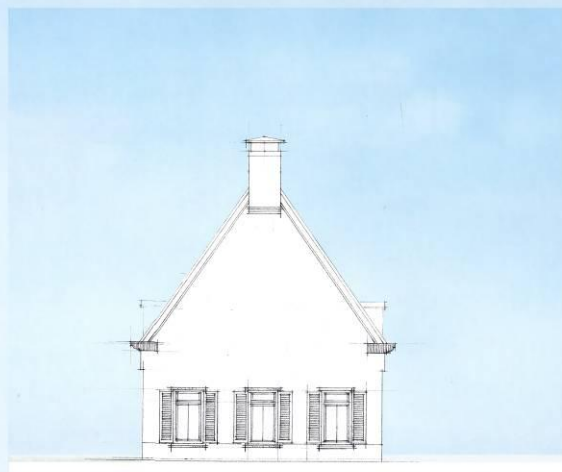


middenvilla "zijgevel"

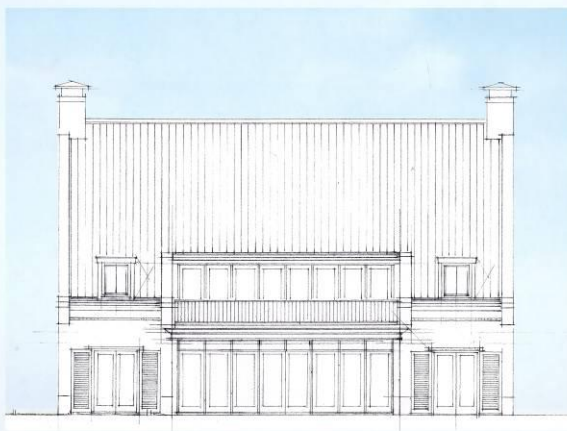




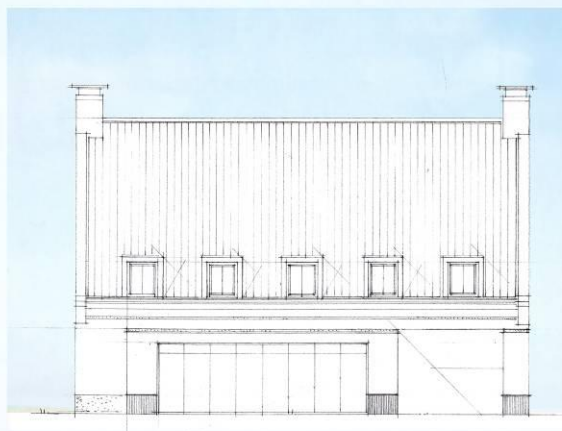
flankvilla "dijkgevel"



flankvilla "zijgevel"



flankvilla "achtergevel"



flankvilla "achtergevel" alternatief



7. Situatie

The map shows a detailed view of the Dinteloord and Prinslandse area. Key features include the 'Dinteloord' and 'De Oude Prinslandse' regions, the 'Bolspolder', and the 'Roosendaal' area. The map is overlaid with a grid and includes a north arrow in the bottom right corner. The map is titled '7. Situatie'.



landgoed de vliet



legenda

- ensemble landhuizen en privétuinen
- ontsluitingsweg
- brug
- keermuur
- lage haag
- hoge haag
- hoog, gesloten struikenblok
- suggestie besloten (verlaagde) tuin

- open ruimte / grasiand
- bos
- boomweide
- boomgroepen
- struikengroepen en vegetatie in verlaagd gebied
- nat / drasse oeverzone langs de vliet
- parkeren
- voetpad
- vissteiger



Bijlage 9 Inrichtings- en beheersplan aangepast

ONTWIKKELING LANDGOED DE VLIET

GEMEENTE STEENBERGEN



Inrichtings- en Beheerplan

Groenland Natuurproducenten

December 2007

Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet

INHOUD

Inhoud	2
1. Inleiding	3
2. plangebied en omgeving	4
2.1 landschap	4
3. beschrijving van het landgoed	7
3.1 Natuur en landschap	7
3.2 Gebouwen en tuinen	8
3.3 Openstelling en ontsluiting	9
3.4 Natuurdoeltypen, sortimentsindicaties	11
3.5 Inrichtingsmaatregelen	13
4. Uitgangspunten voor het beheer	15
4.1 Beheereenheid 1: “Populierenkathedraal”	15
4.2 Beheereenheid 2: Bos (natuurdoeltype Essen- en iepenbos)	15
4.3 Beheereenheid 3: Rivierbosjes	15
4.4 Beheereenheid 4: Bloemrijk grasland (Natuurdoeltype Bloemrijk grasland)	16
4.5 Beheereenheid 5: Nat grasland (Natuurdoeltype gras- en kruidenvegetatie)	16
4.6 Beheereenheid 6: Oeverzone (Natuurdoeltype Natte Moerasvegetatie)	16
4.7 Beheereenheid 7: Gebouw en tuinen	16
4.8 Beheereenheid 8: Recreatieve voorzieningen	16
Geraadpleegde bronnen	17
Bijlagen	18

1. INLEIDING

Groenland Natuurproducenten is voornemens een deel van de noordelijke uiterwaard van de Roosendaalsche Vliet in de gemeente Steenbergen om te vormen tot een nieuw landgoed: De Vliet. Het plangebied omvat thans een aantal agrarische percelen en de voet van de Zuid Zeedijk.

De bebouwing van De Vliet zal een ensemble van drie woongebouwen omvatten, omgeven door 15 ha natuur, bos en tuin. Een belangrijk deel daarvan zal openbaar toegankelijk zijn.

In het kader van dit voornemen is dit inrichtings- en beheerplan opgesteld.

Het Inrichtings- en beheerplan geeft de ruimtelijke inrichting van het landgoed De Vliet weer.

Het omvat:

- een beschrijving van het project;
- een beschrijving van de inrichting van het nieuwe landgoed;
- natuurdoelen en sortimentskeuze en beplantingsplan;
- uitgangspunten voor het beheer.

Het voorliggende Inrichtings- en beheerplan vormt samen met de ruimtelijke onderbouwing en het beeldkwaliteitsplan de basis voor het voorontwerp voor de partiële herziening van het bestemmingsplan die de ontwikkeling van het landgoed mogelijk moet maken.

Dit inrichtings- en beheerplan is ingebed in het bestemmingsplan voor De Vliet en is bedoeld om deel uit te maken van een *privaatrechtelijke overeenkomst* tussen de gemeente Steenbergen en de initiatiefnemer, zodat uitvoering en duurzaam beheer zijn gewaarborgd.

Dit plan is gedeeltelijk aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan. Zo is de vormgeving van de hagen op de privéterreinen gewijzigd, om de ensemblewerking te versterken (zie afbeelding 3.2). Deze wijziging werkt door op alle in dit plan getoonde afbeeldingen. Hoofdstuk 4 is uitgebreid met een passage over de bestrijding van hinder veroorzakende onkruiden.

2. PLANGEBIED EN OMGEVING

Het plangebied voor landgoed De Vliet ligt in de gemeente Steenberg, tussen de Zuid Zeedijk en de Roosendaalsche Vliet, en omvat circa 15 hectare grond. Een overzicht van het plangebied en omgeving is te vinden in bijlage 1.



Afbeelding 2.1: Overzichtskaart omgeving Steenbergse Vliet

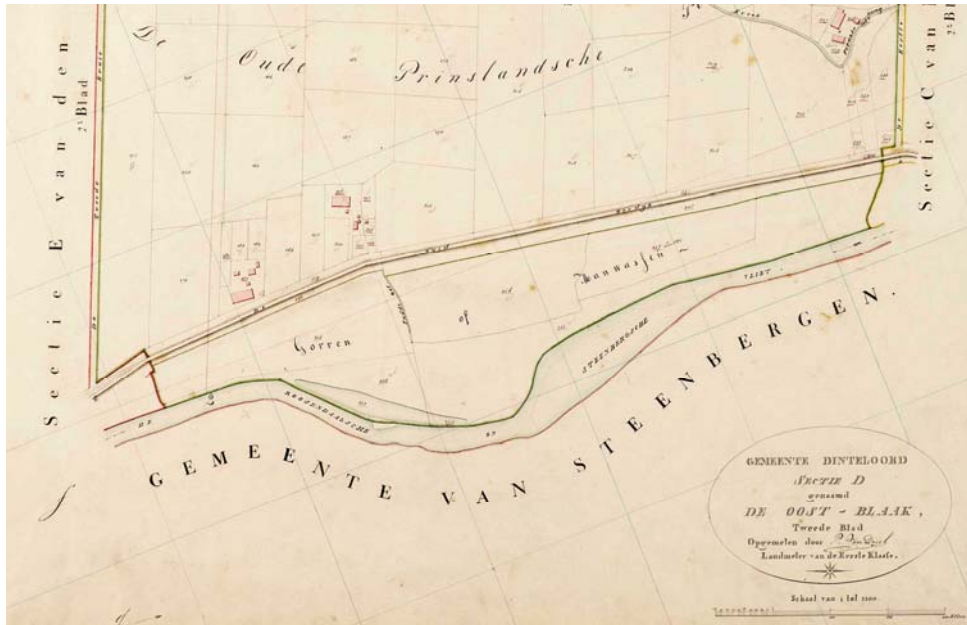
2.1 LANDSCHAP

De Steenbergse Vliet is een voormalige kreek, die wordt omgeven door zeekleipolders. Het tegenwoordige landschap wordt gekenmerkt door grote ruimtematen. De ruimte wordt onderbroken door "eilanden" van bebouwing en beplanting en door min of meer transparante boomschermen. De belijning is sterk cultuurlijk: rechte lijnen overheersen. In het plangebied bepaalt een (recht) dijkvak de noordgrens; deze vormt ook een ruimtelijk onderbreking. De Vliet vormt de zuidgrens. De rivier speelt in het landschapsbeeld een ondergeschikte rol.

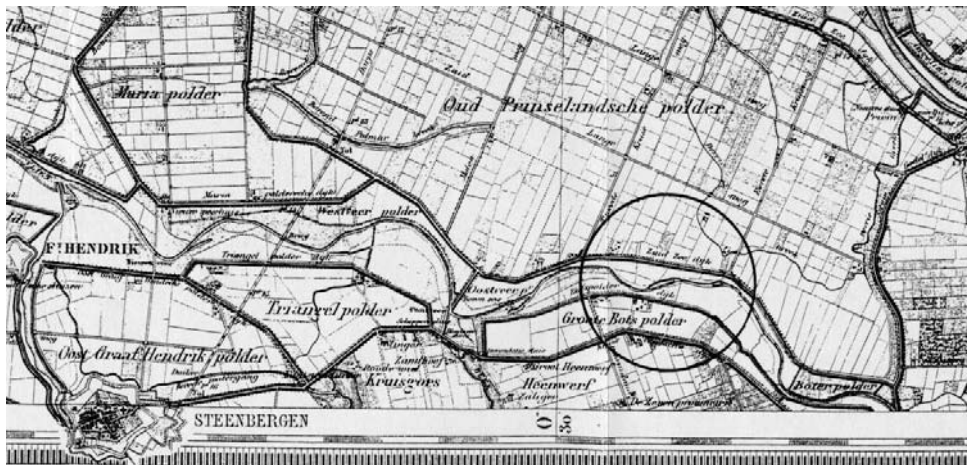
Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet

Historische ontwikkeling

Op topografische kaarten uit de 19^e en begin 20^e eeuw is te zien dat de Steenbergsche Vliet in het verleden meer ruimte had dan in de huidige situatie (zie afbeeldingen 2.2 en 2.3). Ook was het gebied veel kleinschaliger verkaveld dan tegenwoordig. Ter hoogte van het nieuwe landgoed had De Vliet een verbreding, waarin een eiland was gelegen. De bedding ten zuiden van het eiland moet in de 2^e helft van de 19^e eeuw zijn gedempt, getuige de topografische kaart van rond 1906 (afbeelding 2.4) waar het eiland niet meer op voorkomt..



Afbeelding 2.2: Kadastraal minuutplan (omstreeks 1832)



Afbeelding 2.3: Topografisch militaire kaart (omstreeks 1850)

Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet



Afbeelding 2.4: Topografische kaart (omstreeks 1906)

Bodem

Tegen de Vliet aan is de bodem iets zandiger dan in de verder van de Vliet af gelegen delen van het terrein. In de zuidwesthoek nabij de Vliet bestaat de bovengrond uit matig fijn, zwak siltig zand. De ondergrond bestaat hier uit fijn tot zeer fijn zand. Verder van de Vliet af bestaan zowel de boven- als de ondergrond uit zwak tot matig zandige kleigrond. Voor een uitvoerigere beschrijving van de bodem kan worden verwezen naar het verkennend bodemonderzoek dat door RPS adviseurs is uitgevoerd.

Water

Het plangebied ligt in de uiterwaarden van de Steenbergse Vliet. Via een sluis bij de monding komt het water uit de Vliet uiteindelijk in het Volkerak terecht. De Vliet is een voormalige kreek waarin vroeger een aantal beken uit het Brabantse zandgebied uitkwamen. Sinds de aanleg van het Mark-Vlietkanaal zijn boven- en benedenloop van elkaar gescheiden. Het peil in de Vliet is vrijwel constant, ongeveer 1,35 meter beneden het maaiveld.

Huidig gebruik

Het plangebied bestaat in de huidige situatie geheel uit agrarische grond. Een deel is weiland en een deel is tot en met 2003 in gebruik geweest als akkerland. Op het terrein komen geen bebouwing en beplanting voor. Tussen de agrarische grond en de dijk loopt een smalle sloot.

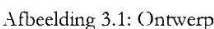


Afbeelding 2.5 Het plangebied in de huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt de inrichting van het landgoed De Vliet beschreven. Het hoofdstuk begint met de positionering van het landgoed als natuurgebied en onderdeel van het landschap. Hiermee wordt tevens de aansluiting bij de beleidsmatig ontwikkelde toekomstperspectieven voor deze omgeving gegeven.

In het verlengde daarvan wordt het programma van het landgoed beschreven: het functionele stelsel.

Tenslotte wordt ingegaan op de ruimtelijke aspecten en inrichtingsmaatregelen.



3.1 NATUUR EN LANDSCHAP

Bos en open ruimte

De situering van opgaande beplanting en open ruimte op het landgoed De Vliet is gericht op landschappelijke inbedding en het creëren van een ensemble van gebouwen en groen omgeving.

Langs de teen van de dijk wordt een dubbele bomenrij gerealiseerd (*Populus nigra*). In de toekomst kan deze worden uitgebreid tot een laanbepanting langs de gehele dijk. Deze bomenrij vormt een soort "zuilengang" tussen de dijk en de dijksloot, waarin een wandelpad en een deel van de ontsluiting is gesitueerd.

Ook aan de overzijde van de dijkloot wordt een rij *Populus nigra* aangeplant, waardoor de dijkloot betrokken wordt bij dit profiel (de populierenkathedraal). Ter weerszijde van het woondomein wordt een tweetal bosgroepen gerealiseerd, die de "vatting" vormen voor de

Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet

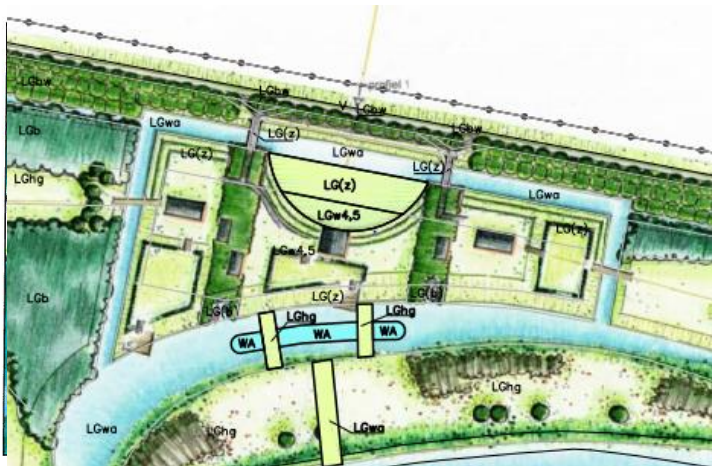
gebouwen. Aan de noordzijde worden deze bossen ontwikkeld als boomweide (geen ondergroei, regelmatig plantverband, open ruimtebeeld), aansluitend aan de populierienkathedraal. Dit open bos gaat over in natuurbos (met ondergroei), dat aan de zuidzijde vervolgens is afgezoomd met een boszoomvegetatie. In het westelijke bos is een zichtvlak uitgespaard. De vormgeving van de zuidelijke rand van het oostelijke bos is gericht op geleiding van het uitzicht vanuit het oostelijke landhuis.

Water

Al het water op het landgoed *De Vliet* wordt nieuw aangelegd. Hoewel de vormgeving (belijning) op een aantal plaatsen strak oogt (refererend aan het cultuurlandschap), vormt dit water een aanzienlijke ondersteuning van de ecologische verbingszone langs de oever van de Vliet. In het water kan een diversiteit aan natuurtypen ontstaan: diep en ondiep (tussen de nevengeul en de oostgras van het landgoed), licht en beschaduwde (het bosdeel). Het water is zodanig vormgegeven dat geen doodlopende eindten ontstaan.

Aan de privé-tuinen is de mogelijkheid jachten af te meren.

3.2 GEBOUWEN EN TUINEN



Afbeelding 3.2: Detail woondomein

Het wonen vindt plaats in drie woongebouwen, die tezamen een ensemble vormen. De gebouwen zijn aan de dijk gesitueerd, in overeenstemming met het vestigingspatroon in de omringende polders. De gebouwen staan op een geringe verhoging (1 m boven het bestaande maaiveld; ca 3 m boven NAP), om drooglegging in tijden van hoog waterpeil te waarborgen. De gebouwen vormen het hoogtepunt in, wat men noemen kan, de cultuurzone in het landgoed. Aan de dijkzijde loopt over de volle lengte van het landgoed een (thans ook bestaande) dijksloot. Deze is ter plaatse van de bebouwing verbreed en krijgt tegenover de centrale bebouwing een halfcirkelvorm. Verbreding en afmeting van deze vijver zijn zo gedimensioneerd, dat vanaf de dijk een zogenaamde tafereelcompositie ontstaat, waarin een ruime voorgrond van water (waarin weerspiegeling) een belangrijke rol speelt.

De bebouwing bestaat uit een ensemble van drie gebouwen, ingebed in een frame van groen en water. De twee hoofdelementen, groen en steen, zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd om samenhang in het ensemble te waarborgen.

Tekst vervalt

Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet

De basis van het ensemble is een terp, die een functionele bestaansreden heeft (droge voeten), maar waarvan de vormgeving op beleving en schoonheid is gericht. Aan de dijkzijde wordt het talud van de terp uitgevoerd in een drietal "treden". Zij zijn opgebouwd uit flauw en sterk hellende taluddelen, met op de overgang een lage haag. De hoogte van de haag is zo gekozen dat zowel vanaf het pad onderaan de dijk als vanaf de dijk het tussengelegen talud te zien is. Hierdoor ontstaat een sterke horizontale belijning, die ook de kromming in het talud rondom de halfcirkelvormige waterpartij spannend maakt.

Tekst vervalt

Op deze basis staan twee stevige groene haagblokken, groene gebouwen bijna. De basis en de groene gebouwen vormen het groene frame voor de gebouwen op het landgoed. De hoogte van de hagen is zo ontworpen dat, vanuit oost en west gezien, de gebouwen achter de haag zich in hun meest eenvoudige vorm vertonen en daarmee een neutrale achtergrond voor de bebouwing op de voorgrond vormen. De architectuur van de gebouwen draagt hieraan bij.

De architectuurregels zijn erop gericht verwantschappen tussen de zijgevels en de voorgevels te creëren. Daardoor ontstaat een regelmatig en samenhangend bebouwingsbeeld: een ensemble.

Rondom de gebouwen is het privé-domein gesitueerd, waarin tuinen kunnen worden aangelegd. Het grootste deel van dit privé-domein ligt op de terp.

De bebouwing en de tuinen worden omgeven door twee smalle grachten, die de dijksloot en de gegraven waterloop met elkaar verbinden. Als gevolg hiervan (en van de twee sloten die de oost- en westgrens van het landgoed vormen), ligt in het landgoed een samenhangend waterstelsel zonder doodlopende einden.

3.3 OPENSTELLING

Wandelpaden

Het grootste deel van het landgoed is openbaar. Een belangrijk deel daarvan is bestemd voor natuurontwikkeling. Om de condities daarvoor te waarborgen zijn de voetpaden zo gesitueerd dat de kwetsbaarste delen worden gemeden en tegelijkertijd vrijwel het gehele landgoed vanaf de paden is te beleven.

Met het padenstelsel op het landgoed wordt de wandelaar gevarieerde beelden geboden. De as van het padenstelsel is een wandelpad aan de teen van de dijk, langs de dijksloot. De vormgeving van het water, de bruggen, de taluds en de gebouwen is voor een belangrijk deel bepaald met het oog op de beleving van de wandelaars op dit pad. Aan de westzijde van het landgoed is een kleine rondwandeling van het landgoed en is er een pad gelegd naar een kano- en vissteiger aan de Vliet. Een ander pad takt af naar een uitzichtpunt.

Aan de oostzijde van het landgoed is eveneens een wandelpad (halfverhard in verband met mogelijk rolstoelgebruik) naar het water geprojecteerd. Een onverhard pad takt hiervan af en komt via het open gedeelte weer uit bij het dijkpad. Een derde, onverhard pad leidt via een voetbrug naar het eiland. De oostelijke helft van het eiland is toegankelijk, de westkant wordt vrij gehouden vanwege het feit dat hier broedgebied voor vogels wordt ontwikkeld.

Tekst vervalt

Samengevat biedt het stelsel van wandelpaden op het landgoed de volgende mogelijkheden:

- Op twee plaatsen een doorsteek van de dijk naar de oever van de Vliet, uitmondend op een steiger. De oostelijke doorsteek wordt zodanig verstevigd dat

Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet

hierover rolstoelers kunnen rijden. De keuze voor deze oostelijke doorsteek is ingegeven door het feit dat hier de kortste afstand tussen parkeergelegenheid en vissteiger is;

- Een korte rondwandeling en een uitzichtpunt op het westelijke deel;
- Een wandeling onderlangs de dijk, waarbij een reeks van verschillende beelden van het landgoed kan worden ervaren;
- Een rondwandeling door het oostelijke bos en langs de natuur op het landgoed;
- Een rondwandeling over het eiland.

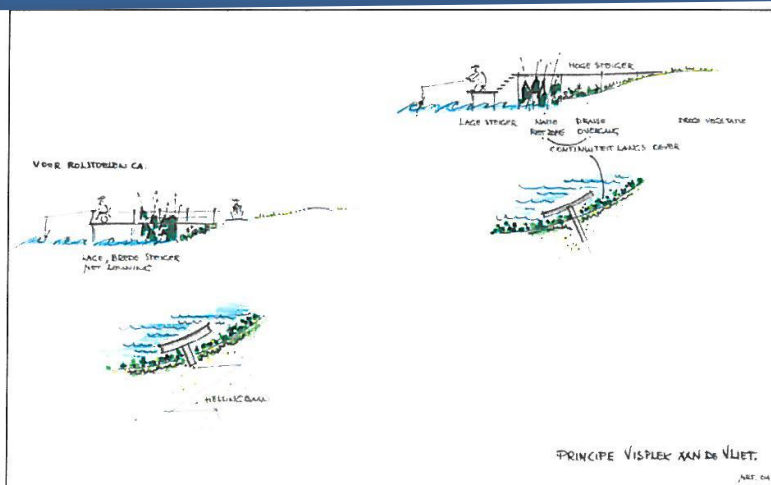
De totale padlengte bedraagt: **1.500m** exclusief de struinnatuur op het eiland (vereist voor de natuurschoonwet 502.5 m)

- In het westelijke deel: 600 m (vereist voor de natuurschoonwet 162.5 m);
- In het middelste deel: 700 m (vereist voor de natuurschoonwet 172.5 m);
- In het oostelijke deel: 200m (vereist voor de natuurschoonwet 162.5 m).

Vaarroutes

Naast openstelling op het land is landgoed De Vliet ook vanaf het water uitstekend te beleven. Landgoed De Vliet beslaat langs de Steenbergse Vliet een oeverlengte van zo'n 950 meter. Deze hele oever wordt natuurvriendelijk ingericht. Daarnaast is de nevengeul te bevaan met bootjes met een diepgang tot 1,50 m. Aan de oost- en de westkant van het landgoed zijn aan de Vliet aanleesteigers waar men aan land kan gaan.

In de verbindingen tussen de twee eilanden komen doorvaartmogelijkheden voor kanovaarders (minimale breedte 2,5 meter en hoogte 0,90 meter).



Afbeelding 3.3: Detail visplek aan de Vliet

Recreatieve voorzieningen

Aan de oever van de Vliet wordt een tweetal steigers gerealiseerd: aan de oost- en aan de westzijde. Beide worden vanaf de dijk ontsloten door middel van een wandelpad. Beide steigers hebben een T-vorm, een looppad over de rietzone langs de oever, uitmondend in een steiger die evenwijdig aan de Vliet aan het water ligt. Het looppad wordt uitgevoerd op de hoogte van het maaiveld (ca. 1,5 m boven waterniveau) om de ecologische

Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet

verbindingszone langs de Vliet niet te onderbreken. Bij de oostelijke vissteiger, die relatief dichtbij de parkeer gelegenheid is gesitueerd, wordt een gedeelte van de steiger aan het water op die hoogte uitgevoerd, om gebruik door rolstoelers mogelijk te maken. Bij de westelijke vissteiger, die wat verder van de dijk ligt, wordt de steiger aan het water lager uitgevoerd, om de visser dichtbij het water te brengen. Afmeren met kano's is bij beide steigers mogelijk.

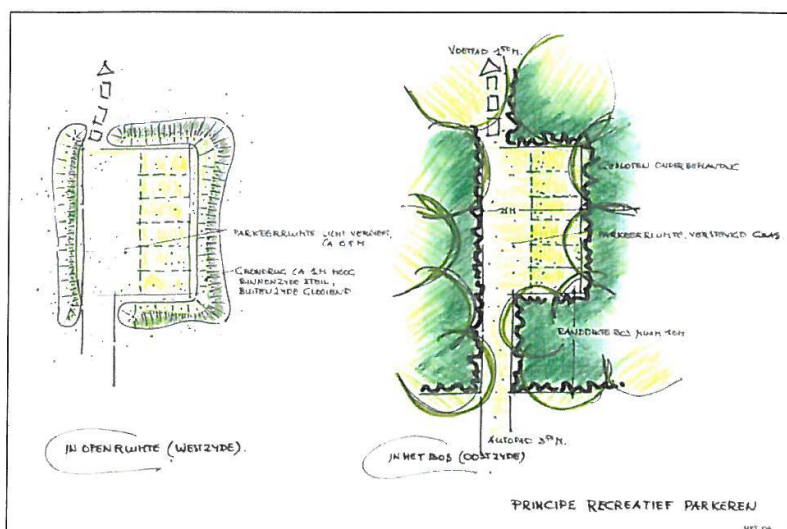
De nevengeul in het landgoed is bevaarbaar met kano's. Deze kan bij normale waterstand bevaren worden met schepen met een diepgang tot 1.50 m.

Het water is plaatselijk tot 1,45/1,50 meter uitgegraven.

Tekst wordt
toegevoegd

Parkeren

Het openbaar toegankelijke deel van het landgoed wordt ontsloten vanaf de dijk. Aan de west- en aan de oostzijde wordt bij de openbare ingangen van het landgoed een bescheiden parkeer gelegenheid gerealiseerd.



Afbeelding 3.4: Detail parkeerplaatsen

3.4 NATUURDOELTYPEN, SORTIMENTSINDICATIES

De Roosendaalsche Vliet maakt als *bestaand natuurgebied* onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur van Brabant. Deze waterloop is in het Natuurgebiedsplan West-Brabant aangeduid als *beek/rivier/waterloop met natuurvriendelijke oevers*. De gekozen natuurdoeltypen zijn daarop afgestemd.

Natuurdoeltypen

Het landgoed is opgebouwd uit een aantal zones, waarin verschillende condities bestaan voor natuurontwikkeling. Daarbij spelen ook *formaspecten* een rol: openheid dan wel verdichting. Een overzicht van de te realiseren natuurtypen is te vinden in bijlage 3.

De zone langs de Vliet wordt ingericht met een verlaagd maaiveld en rietbeplanting. Hiermee wordt oeverbeschoeiing overbodig en wordt uitvoering gegeven aan de vereiste

Inrichtings- en beheerplan Landgoed De Vliet

van ontwikkeling van een ecologische verbindingzone langs de Vliet. Aan de landzijde van deze zone is plaats voor natte moerasvegetatie, die door zorgvuldig maaibeheer tot Bloemrijk rietland kan ontwikkelen, gekenmerkt door Grote Ratelaar, Dotterbloem en Rietorchis.

De zone daarachter ligt iets hoger en daardoor droger. Hier kan zich een gras- en kruidenvegetatie ontwikkelen. Gezien de drooglegging en het peilregime (constant peil) is daar een nat, matig voedselrijk grasland tot ontwikkeling te brengen. Dit wordt gekenmerkt door Fioringras en Geknikte Vossenstaart, en soorten als Zilver schoon en Vertakte leeuwentand.

De hoogste delen van het open landschap binnen het landgoed worden ontwikkeld als bloemrijk grasland van het type Glanshaverhooiland. Kenmerkende soorten hierin zijn Gewone agrimonie, Morgenster en Aardaker (die reeds nu voorkomen in de aangrenzende bermvegetaties).

De boszone in het landgoed is samengesteld uit inheemse boomsoorten, die kenmerkend zijn voor een Essen-Iepenbos, met daarin, behalve Essen en Iepen, ook boomsoorten als Zoete kers, Grauwe abeel en Zwarte els. In de struiklaag kan Hazelaar, Wilde kardinaalsmuts, Meidoorn en Sleedoorn geplant worden. Deze (veelal aantrekkelijk bloeiende) soorten vormen ook de zuidelijk zoombegroeiing van het Essen-Iepenbos (waardoor de belijning enigszins zal verwilderen).

Op lange termijn zal het Essen-Iepenbos zich ontwikkelen tot een Eiken-Beukenbos. Voor de boomweide langs de noordrand van het bos en de dijkbeplanting wordt aanplant van Zwarte Populier voorgesteld.

Sortiment

De laanbeplanting langs de dijk bestaat uit een dubbele rij populieren (*Populus nigra*). Deze soort is gekozen wegens de gevoeligheid voor iepziekte van de karakteristieke Hollandse iep (*Ulmus hollandica* sp.), en de "stijve" vorm van de iepsoorten die resistent zijn tegen iepziekte.

Voor de beplanting nabij de landhuizen wordt gekozen voor streekeigen beplanting. Deze beplantingskeuze hangt samen met de keuze voor beplantingssoorten op andere delen van het eiland.

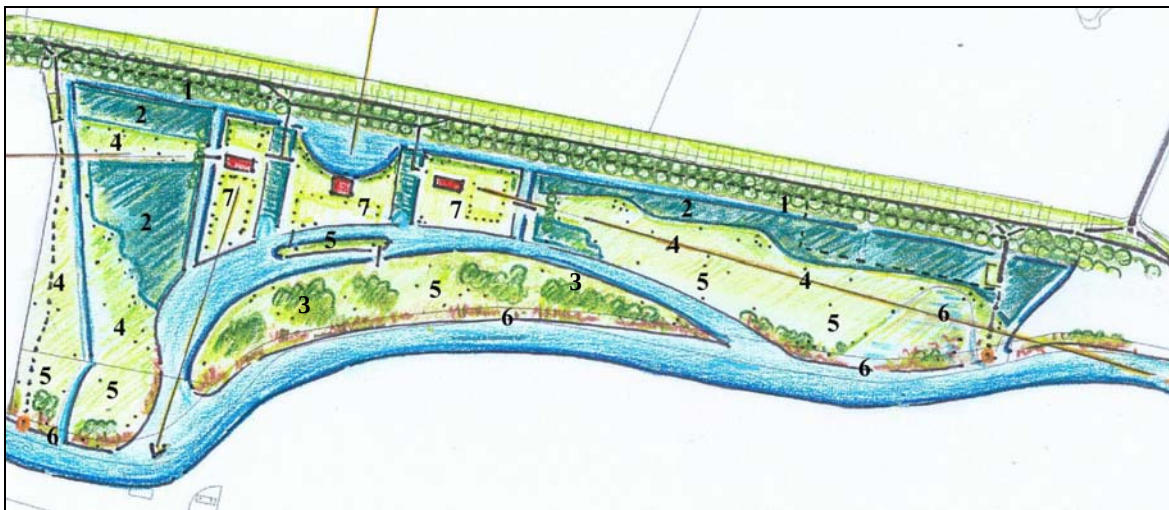
Tekst wordt toegevoegd

De haagjes op het talud aan de voorzijde van het woondomein bestaan uit *Carpinus polyneura*, een soort met dicht hout en blad, die met seizoenen en snoeien van kleur verandert.

Een uitwerking van het assortiment is gegeven in het beplantingsplan (zie bijlage 4).

3.5 INRICHTINGSMAATREGELEN

Om een overzicht van de benodigde inrichtings- en beheermaatregelen te geven is het terrein verdeeld in beheereenheden. Dit zijn terreinonderdelen die uit één geheel bestaan waarop een zelfde soort beheer van toepassing is. Bij de beheereenheden waar dit van toepassing is, zijn de beoogde natuurdoeltypen weergegeven. Een overzichtskaart van deze natuurdoeltypen is te vinden in bijlage 3. Op afbeelding 4.1 is de ligging van de beheereenheden aangegeven.



Afbeelding 4.1: Overzicht beheereenheden (De nummers verwijzen naar de beheereenheden.)

Beheereenheid 1: Toegangsweg met “Populierenkathedraal”

Vanaf de dijk zullen toegangswegen worden aangelegd ten behoeve van de huizen. De populieren worden geplant in een vierkant raster met een onderlinge afstand van 10 meter, zowel in de rijen als tussen de rijen. Twee rijen komen tussen de teen van de dijk en de scheidingssloot te staan en één rij ten zuiden van de scheidingssloot. Tussen de twee noordelijke rijen liggen de ontsluitingsweg en het wandelpad. Voor de aanplant worden laanbomen gebruikt, maat 10-12.

Beheereenheid 2: Bos (natuurdoeltype Essen- en iepenbos)

Het bos wordt ingeplant met 2-jarig bosplantsoen, met een plantafstand van 1,50 meter (1 plant per 2,25 m²). De aan te planten soorten en aantallen per soort zijn vermeld in het beplantingsplan (zie bijlage 4). De verschillende soorten worden door elkaar (tenzij in het beplantingsplan anders vermeld) geplant in groepjes van ca 10 stuks per soort. De buitenste rijen bestaan geheel uit struiken. Aan de zuidzijde van de bosvakken wordt een iets bredere rand struiken geplant, zodat hier een zoom kan ontstaan, waarin het bos geleidelijk overgaat in het grasland.

Beheereenheid 3: Rivierbosjes

Hier worden geen inrichtingsmaatregelen genomen.

Beheereenheid 4: Bloemrijk grasland (Natuurdoeltype Bloemrijk grasland)

Hier worden geen inrichtingsmaatregelen genomen.

Beheereenheid 5 en 6: Nat grasland (Natuurdoeltype gras- en kruidenvegetatie) resp. Oeverzone (Natuurdoeltype Natte Moerasvegetatie)

Voor de nieuwe rivierarm wordt in totaal ca. 76.000 m³ grond afgegraven. Een deel van deze grond (6.200 m³) wordt gebruikt voor de terpen waar de woningen op komen te staan. De totale ontgravingsdiepte is maximaal 3 meter, waarmee de rivierarm in het diepste gedeelte ruim 1,50 m diep wordt. De oever aan de zijde van de tuinen krijgt een talud van 1:3. De helling van de oevers die grenzen aan het nieuw te ontwikkelen natuurterrein variëren van 1:5 tot 1:10, waarbij met name het gedeelte boven de waterlijn een wat vlakker verloop krijgt. Daardoor ontstaat een geleidelijke overgang tussen de natte en drogere biotopen.

Op het eilandje in het midden wordt ook ca. 1 meter afgegraven, zodat het nog net boven de gemiddelde waterlijn ligt.

Beheereenheid 7: Gebouw en tuinen

Aan de voorzijde van de huizen worden in het talud van de terp drie 'treden' aangelegd. Op de randen van deze treden komt een haagje van Haagbeuk. De totale lengte haag is 855 meter. De haagjes worden geplant met een dubbele rij met een onderlinge plantafstand van 0,40 meter, zowel in de rij als tussen de rijen.

De stroken heesters tussen de huizen in worden beplant met Gele Kornoelje. De kornoelje wordt geplant in een vierkantsverband met een plantafstand van 1,50 meter.

Beheereenheid 8: Recreatieve voorzieningen

De recreatieve voorzieningen bestaan uit de volgende onderdelen:

- wandelpaden (waarvan een deel halfverhard)
- 2 parkeerplaatsen + ontsluitingsweg vanaf de dijk
- twee steigers

De totale padlengte is circa 1850 meter. Hiervan wordt 60 meter gestabiliseerd en verhard met een halfverharding (fijn grind of schelpen), zodat er rolstoelen overheen kunnen rijden. Dit betreft het pad vanaf de oostelijke parkeerplaats naar de vissteiger. De overige wandelpaden worden graspaden die regelmatig worden gemaaid.

Aan beide uiteinden wordt een parkeerplaats voor recreanten aangelegd die plaats biedt aan ca. 6 auto's. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding (schelpen, steenslag) of in grastegels (zie afb 3.4).

De steigers komen op de oever van de Vliet. Deze worden gemaakt van verduurzaamd inlands hout. Een impressie van deze steigers is te zien in afbeelding 3.3.

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BEHEER

Het beheer is erop gericht een gevarieerd groengebied in stand te houden waarin natuurwaarden de kans krijgen zich te ontwikkelen. Voor de omringende agrarische percelen schadelijke onkruiden zullen, indien op het landgoed aanwezig, worden bestreden, zodat op deze agrarische percelen geen toename van onkruidoverlast zal ontstaan.

4.1 BEHEEREENHEID 1: “POPULIERENKATHEDRAAL”

De populieren zullen de eerste jaren jaarlijks worden opgesnoeid. Doel hiervan is om rechte stammen te krijgen. Er wordt van uitgegaan dat de populieren minimaal 30 jaar blijven staan voordat ze kaprijp zijn. Herplant vindt in principe plaats met populier, als alternatief kunnen iepen worden overwogen, afhankelijk van de beschikbaarheid van een geschikt iepenziekteresistent ras dat voldoet aan de in het plan gestelde esthetische eisen. Bij herplant worden de rijen ter weerszijden van de parallelweg tegelijk vervangen. De rij aan de overzijde van de sloot kan eventueel 5-10 jaar later worden vervangen, om een al te grote kaalslag in één keer te vermijden.



Afbeelding 4.1: populierenrijen op het dijktaalud

4.2 BEHEEREENHEID 2: BOS (NATUURDOELTYPE ESSEN- EN IEPENBOS)

In het plantseizoen na de aanplant wordt het niet aangeslagen bosplantsoen ingeboet. In de daarop volgende zomer kan indien nodig één keer worden gemaaid tussen het plantsoen om de bomen en struiken meer licht en lucht te geven. Doel van het beheer van het bos is het zich laten ontwikkelen van een zo natuurlijk en gevarieerd mogelijk bos, met een hoge natuurwaarde en tevens aantrekkelijk voor de recreatie. De beheermethode die hiertoe op termijn zal worden toegepast is het zogenoemd “geïntegreerd bosbeheer”. Voor een nadere toelichting over deze vorm van bosbeheer wordt verwezen naar bijlage 5. Na ca. 10 jaar vindt indien nodig een eerste dunning plaats. Voor het vrijkomende maaisel uit de graslanden en rietoevers wordt in de bosrand een broeihoop gecreëerd. Deze biedt een schuilplaats aan tal van diersoorten.

4.3 BEHEEREENHEID 3: RIVIERBOSJES

Op de plekken waar de rivierbosjes moeten komen wordt niet gemaaid, zodat hier een spontane houtige begroeiing kan ontstaan. Het doel van het verdere beheer is het zich laten ontwikkelen van dichte, struweelachtige bosjes met een gevarieerde begroeiing die voor vele diersoorten een schuilmogelijkheid bieden. Op termijn zullen de struweelbosjes elke paar jaar voor een gedeelte worden afgezet..

4.4 BEHEERENHEID 4: BLOEMRIJK GRASLAND (NATUURDOELTYPE BLOEMRIJK GRASLAND)

Het beheer van het toekomstige bloemrijk grasland is gericht op de ontwikkeling van Glanshaverhooiland. Dit beheer bestaat uit één keer per jaar maaien en afvoeren, waarbij tijdens het broedseizoen een rustperiode in acht wordt genomen. Bij elke maaibeurt wordt een (steeds wisselend) klein gedeelte van het terrein ongemaaid gelaten. Het maaisel wordt afgevoerd naar een broeihoop in het bos. Eventueel vindt nabeweiding plaats, met een maximale veedichtheid van 1,0 GVE per hectare. Eventueel kan een lichte bemesting met ruige stalmest plaatsvinden tot een maximum van 50 kg N per hectare. Tijdens de ontwikkelingsfase kunnen mogelijk haarden van schadelijke onkruiden (zoals bijv. jacobskruiskruid of distels) ontstaan. Indien dat het geval is worden deze onkruiden vroegtijdig (vóór ze in bloei komen) bestreden.

4.5 BEHEERENHEID 5: NAT GRASLAND (NATUURDOELTYPE GRAS- EN KRUIDENVEGETATIE)

Het natte grasland wordt op dezelfde wijze beheerd als het bloemrijk grasland. Bemesting vindt niet plaats. Indien de omstandigheden na een aantal jaren schraal genoeg zijn kan de maaibeurt achterwege blijven en kan na het broedseizoen worden beweide (maximale veedichtheid 1,0 GVE / ha). Tijdens de ontwikkelingsfase kunnen mogelijk haarden van schadelijke onkruiden (zoals bijv. jacobskruiskruid of distels) ontstaan. Indien dat het geval is worden deze onkruiden vroegtijdig (vóór ze in bloei komen) bestreden.

4.6 BEHEERENHEID 6: OEVERZONE (NATUURDOELTYPE NATTE MOERASVEGETATIE)

De oeverzone wordt jaarlijks (in de herfst of winter) voor een derde deel gemaaid en het maaisel afgevoerd naar de eerdergenoemde broeihoop. Door niet de hele oever in één keer te maaien blijft er continu voldoende schuilgelegenheid en zaden aanwezig. Dit is o.a. van belang voor broedende rietvogels die afhankelijk zijn van overjarig riet.

4.7 BEHEERENHEID 7: GEBOUW EN TUINEN

Het doel van het beheer van de begroeiing aan de voorzijde van de huizen is het in stand houden van een lijnenspel van taluds en geschoren hagen, als omlijsting van het ensemble van de huizen. De hagen op de taluds aan de voorzijde en de haagblokken ter weerszijden van beide toegangspoorten worden jaarlijks geknipt en vrij gehouden van onkruid. De taluds worden jaarlijks enkele malen gemaaid. De heesterstroken die de percelen scheiden worden na ca. 5 jaar voor de eerste keer gedeeltelijk afgezet. Daarna wordt elke paar jaar een gedeelte afgezet, zodat een dichte heesterbegroeiing ontstaat. De tuinen worden beheerd door de bewoners zelf. Bij het beheer van de tuinen wordt rekening gehouden met de zichtrelatie tussen de dijk en de Vliet.

4.8 BEHEERENHEID 8: RECREATIEVE VOORZIENINGEN

De graspaden worden regelmatig gemaaid om ze begaanbaar te houden. De toegangswegen en andere (half)verhardingen worden vrij gehouden van onkruid. De steigers worden op de reguliere wijze onderhouden, zodat recreanten er op een veilige manier gebruik van kunnen maken.

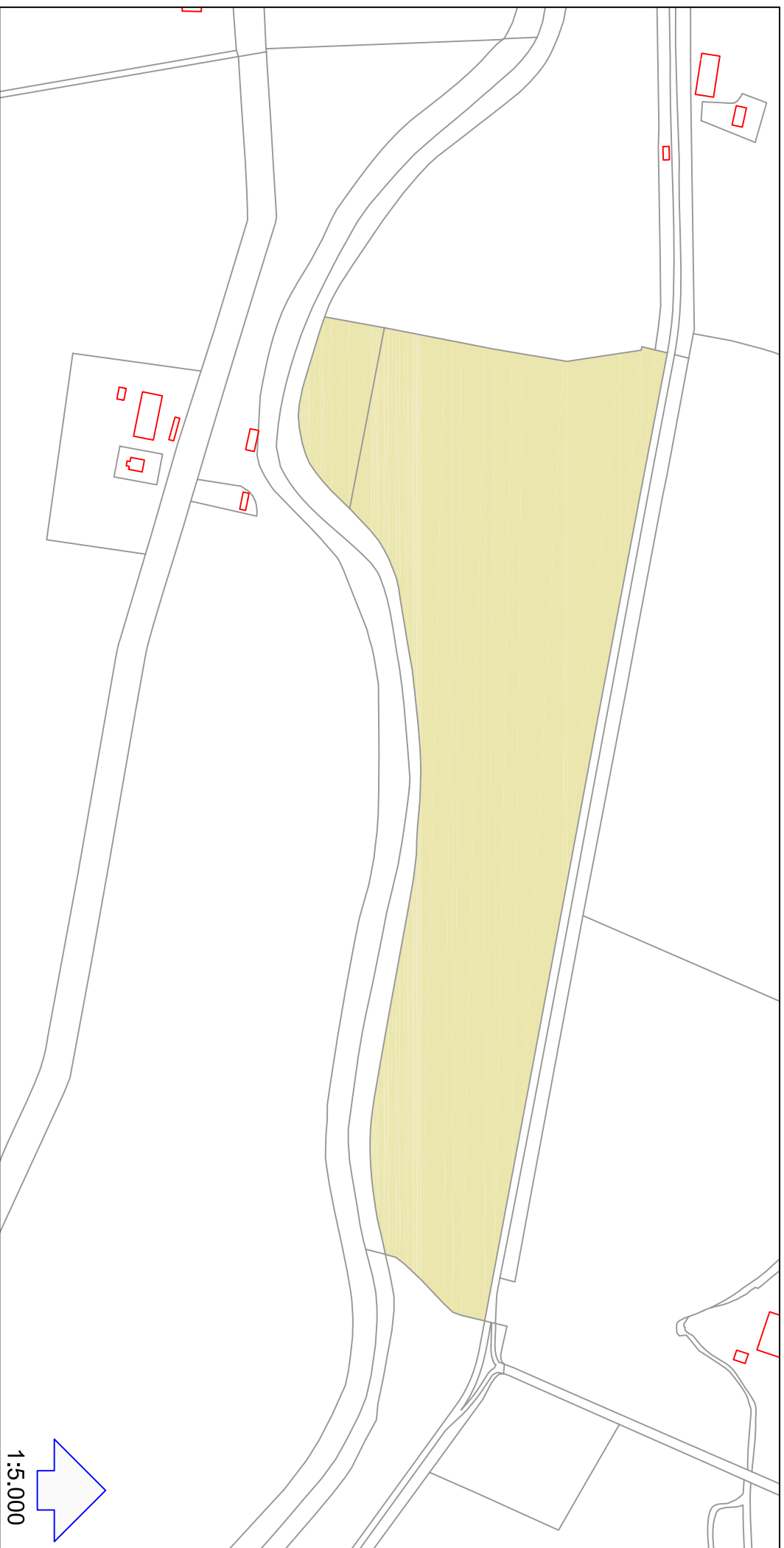
GERAADPLEEGDE BRONNEN

RBOI Rotterdam BV: **Landgoed De Vliet te Steenbergen, Inrichtingsplan, concept**
(maart 2004)

RPS Advies: **Verkennd bodemonderzoek Zuidzeedijk te Steenbergen** (19 februari
2004)

BIJLAGEN

1. Overzicht plangebied
2. Ecologie
3. Natuurdoeltypen
4. Beplantingsplan
5. Toelichting geïntegreerd bosbeheer
6. Oppervlakten
7. Overzicht openstelling
8. Hoogtekaart nieuwe situatie Landgoed De Vliet

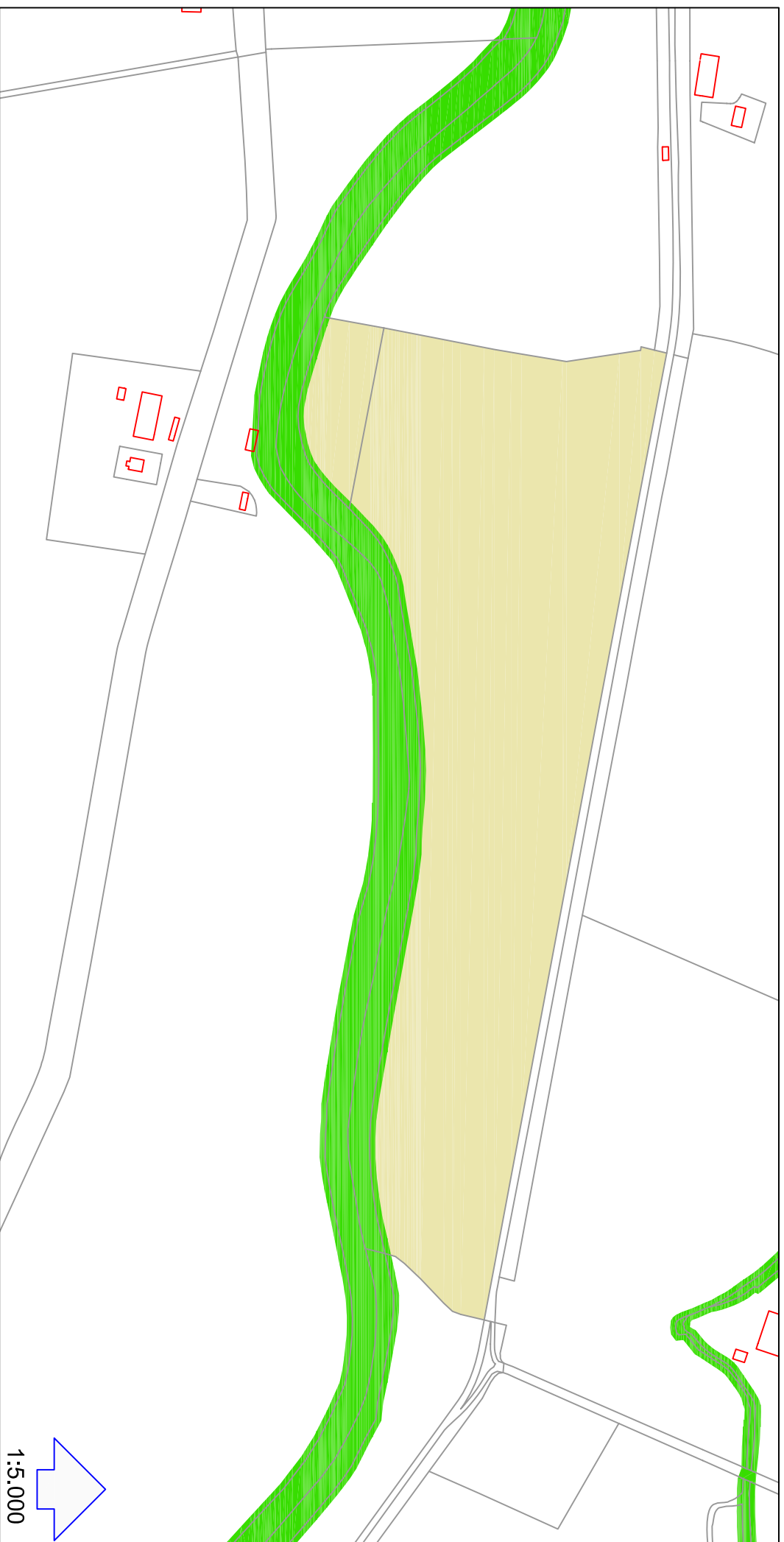


Inrichtingsplan "De Vliet"

Plangebied

Plangebied

Bijlage 1



Inrichtingsplan "De Vliet"

Ecologie

- Plangebied
- Provinciale Ecologische Verbindingszone

Bijlage 2



Inrichtingsplan "De Vliet"

Natuurdoeltypen

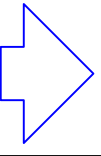
- 1 natte moerasvegetatie
- 2 gras en kruidenvegetatie
- 3 bloemrijk grasland
- 4 essen - iepenbos

Bijlage 3

02-04-2004



1:5.000



Bijlage 4 Beplantingsplan

De BE nummers verwijzen naar de kaart in afbeelding 4.1

(Alleen de beheereenheden waarvoor plantmateriaal moet worden aangeschaft zijn vermeld.)

Vak / element	Latijnse naam	Nederlandse naam	percentage v.d. opp.	Aantal	Opmerkingen
Beheereenheid 1	<i>Bomen (laanbomen)</i>				
"Populieren- kathedraal"	Populus nigra	Zwarte Populier		237	
		totaal		237	
Beheereenheid 2	<i>Bomen (bosplantsoen)</i>				
boselementen	Fraxinus excelsior	Gewone es	45%	0	
	Ulmus minor	Gladde iep	15%	0	
	Quercus robur	Zomereik	6%	0	
	Populus nigra	Zwarte Populier	2%	0	
	Alnus glutinosa	Zwarte els	3%	0	m.n. op nattere delen
	Acer campestre	Spaanse aak	5%	0	in randen
	Salix aurita	Geoorde wilg	3%	0	op nattere delen/ in randen
	Prunus avium	Zoete kers	1%	0	m.n. in randen
		totaal	80%	0	
	<i>Struiken (bosplantsoen)</i>				
	Corylus avellana	Hazelaar	4%	0	
	Rhamnus catharticus	Wegedoorn	4%	0	
	Prunus spinosa	Sleedoorn	4%	0	struiken hoofdzakelijk aan de
	Cornus sanguinea	Rode kornoelje	3%	0	randen van de vakken; behalve aan
	Euonymus europaeus	Wilde kardinaalsmuts	2%	0	de noordzijde
	Lonicera periclymenum	Wilde kamperfoelie	2%	0	
	Rhamnus frangula	Sporkehout	1%	0	
		totaal	20%	0	
Beheereenheid 7	<i>Bomen (bosplantsoen)</i>				
omgeving gebouwen	Cornus mas	Gele kornoelje		1425	hagen tussen woningen
	Carpinus polyneura	Haagbeuk		4275	hagen op taluds voorzijde
		totaal		5700	

Bijlage 5 Toelichting Geïntegreerd Bosbeheer

Dunnen

Dunnen is binnen het geïntegreerd bosbeheer de belangrijkste maatregel om te sturen in kwaliteit en samenstelling van het bos. De dunning zal meestal de vorm hebben van een hoogdunning waarbij bomen die voor het functioneren van het bos het belangrijkst zijn, de ruimte krijgen. De toekomstbomen-methode is daarbij een geschikt hulpmiddel.

Jonge fase

Vanaf het moment van sluiting vindt in het opgroeiende bos een concurrentiestrijd plaats. Bij dit proces manifesteren zich de krachtigste (lengte-)groeiers als de natuurlijke winnaars. De verliezers sterven geleidelijk af waardoor de toegankelijkheid en de werkruimte in de opstand toenemen. Door de dichte stand sterven de onderste takken af, wat gunstig is voor de houtkwaliteit.

De ervaring heeft geleerd dat ingrijpen in deze fase slechts nodig is indien ongewenste soorten of individuen gaan overheersen. Meestal is ingrijpen in de jonge fase niet nodig en voor de houtkwaliteit (takafstoting) zelfs ongewenst. Het bos dient de dichte stand te houden tot aan het zogenoemde *omslagpunt*.

Omslagpunt

Bomen zijn aan het omslagpunt als ze een hoogte bereikt hebben waarbij de natuurlijke takafsterving tot ca. $\frac{2}{5}$ van de te verwachten eindhoogte gevorderd is. In dit deel bevindt zich te zijner tijd circa 70 % van de boominhoud, wat overeenkomt met zo'n 90 % van de houtwaarde.

De eindhoogte verschilt per boomsoort en groeiplaats.

Toekomstbomen

Het omslagpunt is hét moment voor het zorgvuldig kiezen van de toekomstbomen (t-bomen). Deze selectie vraagt bij loofbomen zoals eik, meer vakmanschap dan bij naaldbomen.

Na het kiezen van de t-bomen zijn de dunningen gericht op het ontwikkelen van een grote kroon aan deze t-bomen. Daartoe wordt bij iedere dunning de *kroonrand* voor minstens een kwart vrijgesteld. Voorlopig komt dat overeen met het verwijderen van ten minste één echte

concurrent per t-boom. Het vrijstellen van de gehele kroonrand kort na het omslagpunt stelt de stabiliteit behoorlijk op de proef. Later kan steviger gedund worden. Zomereiken kunnen na stevige vrijstelling waterlot op de stam vormen, wat ongunstig is voor de houtkwaliteit. Zomereik dient dan ook meer geleidelijk vrijgesteld te worden. Een grote kroon van een t-boom geeft een goede diktegroei en hoge stabiliteit. De gelaagdheid van het bos neemt door zo'n hoogdunning toe. Er komt immers meer licht voor de ondergroei. Een etageopbouw bevordert de soortenrijkdom. Boomlaag, struiklaag en kruidlaag herbergen ieder zo hun eigen karakteristieke soorten en hoe completer iedere laag, hoe rijker het systeem. Met name de broedvogelbevolking neemt bij een meer gevarieerde bosstructuur snel toe.

Dunning zorgt eerder voor dikke bomen hetgeen zowel voor de houtproductie als de natuur voordelig is. Een dikkere boom, zeker met een goede stamkwaliteit, levert over het algemeen een hogere prijs op. Oudere, dikke bomen zijn daarnaast voor vele soorten dieren van belang, zoals voor de bouw van een roofvogelhorst. Het bos hoeft er niet mee vol te staan. Integendeel, er moet ook ruimte zijn voor jongere en kleinere bomen, maar grote bomen dienen wel verspreid voor te komen.

Er zijn drie soorten t-bomen: met *productiekwaliteiten*, met betekenis voor *natuur* en potentieel *markante exemplaren*. Bijvoorbeeld een rechte eik, een bijgemengde Haagbeuk en een fraaie Beuk langs een pad. Om de kronen van de t-bomen voldoende uit te kunnen bouwen en ruimte voor verjonging te creëren, is het verstandig niet te veel t-bomen aan te

wijzen. Als richtlijn geldt *maximaal 70 t-bomen per ha*. De stamkwaliteit van een productie t-boom dient dus goed tot uitstekend te zijn. Als een boomsoort weinig in een perceel voorkomt, is deze bij voorbaat t-boom. De t-bomen hoeven niet regelmatig over de oppervlakte verdeeld te staan. De kroon van iedere t-boom dient wel in een richting stevig uitgebouwd te kunnen worden. Ook op termijn dient de t-boom over voldoende groeiruimte te kunnen beschikken.

Verjongingen en structuurvariatie

Oud bos is vaak mooi en herbergt een veelheid aan planten en dieren. Ook voor de houtvoortbrenging is oud bos met dikke bomen interessant. Voorlopig is verjonging enkel aan de orde waar het bos matig of slecht functioneert. Aangezien de verjonging niet over het gehele perceel plaatsvindt, spreken we van *selectieve verjonging*. Deze kleinschalige verjonging is zowel een aanzet tot een gevarieerde bosstructuur als middel tot kwaliteitsverbetering. Kaalkap van de gehele opstand wordt dus zoveel mogelijk vermeden.

De kleinschalige afwisseling binnen het landgoed geeft reeds veel variatie. Kleine percelen verschillende leeftijd en boomsoort wisselen elkaar af.

Dunningen gericht op verschillende soorten t-bomen verhogen geleidelijk de variatie, zonder dat daar productiecapaciteit voor ingeleverd wordt. Op termijn geeft de oogst van dikke bomen ruimte voor kleinschalige en mogelijk natuurlijke verjonging.

Om meer variatie te krijgen, is het raadzaam pleksgewijs groepen bomen te vellen. Plekken waar weinig of geen t-bomen staan, lenen zich voor zo'n selectieve verjonging. Een enkele boom met topkwaliteit kan in zo'n open ruimte als schermboom gehandhaafd blijven.

Dood hout

Dode bomen zijn een wezenlijk onderdeel van het boscysteem en geven een natuurlijk bosbeeld. Zij zijn van belang voor veel dier- en plantensoorten, zoals paddestoelen en spechten. Vooral dik dood hout is voor de natuur van belang.

Uit onderzoek in natuurlijk bos blijkt, afhankelijk van de ontwikkelingsfase, 10 tot 30 % van de biomassa uit dood hout te bestaan. Geïntegreerd bosbeheer streeft naar minstens 5 % dood hout. Als richtlijn gaat het voorlopig om ca. 10 dode stammen per ha.

Een heel natuurlijke manier om het aandeel dood hout te verhogen, is het niet oogsten van dode en omgewaaide bomen. Het is zaak om de gestreken bomen in hun geheel te laten liggen, inclusief de omhoog stekende wortelkluit. Het spontane afbraakproces zal dan zo natuurlijk mogelijk verlopen, wat gunstig is voor de bodem- en bosstructuur. Het toont bovendien veel natuurlijker dan bomen waaraan gezaagd is.

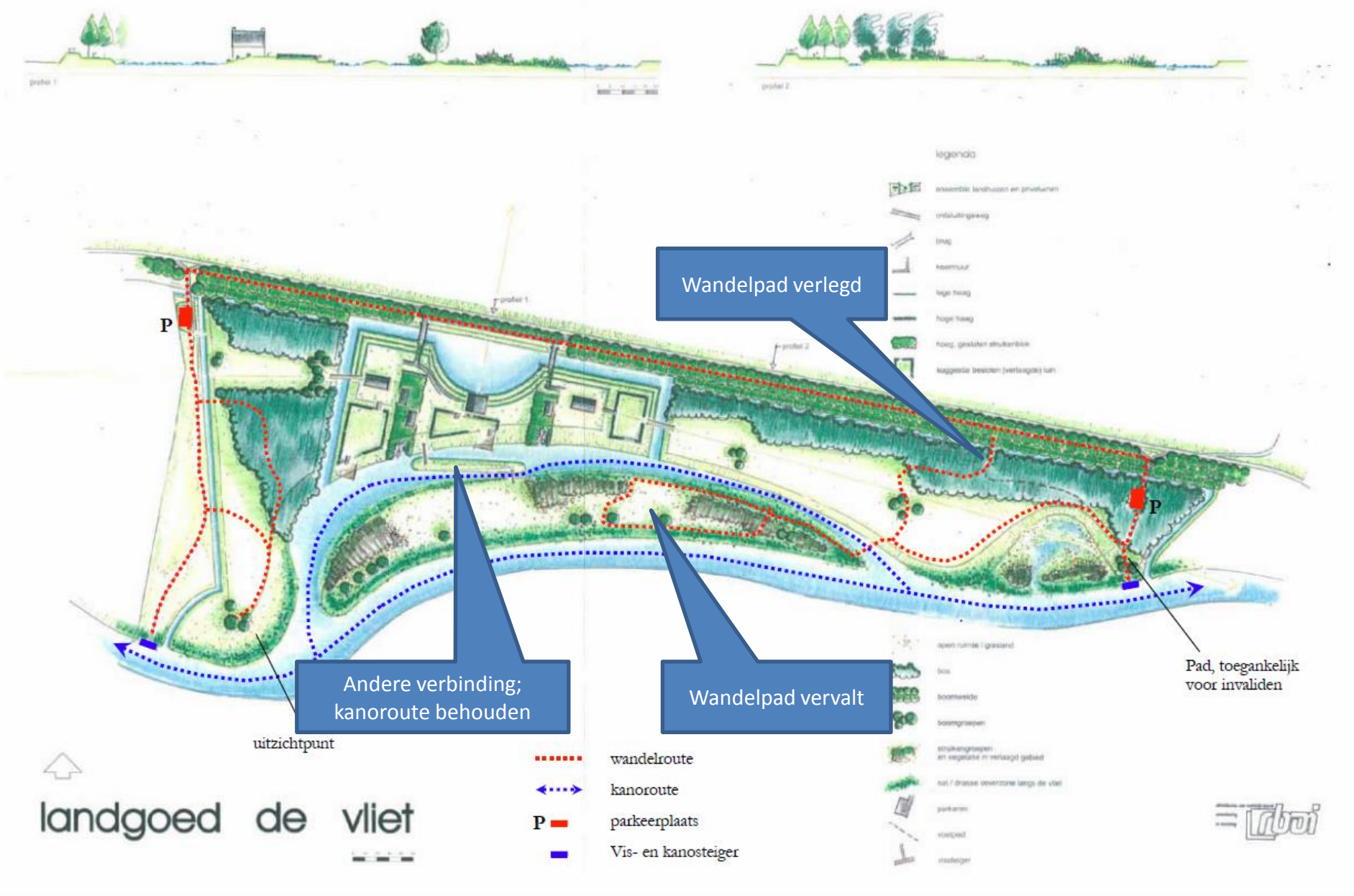
Dode en stervende bomen mogen geen gevaar voor bezoekers opleveren en dus niet in de directe omgeving van wegen en paden staan. Dergelijke bomen dienen dan ook omgezaagd of omgeduwd te worden.

Bijlage 6 Oppervlakten per natuurdoeltype

Oppervlakten per natuurdoeltype

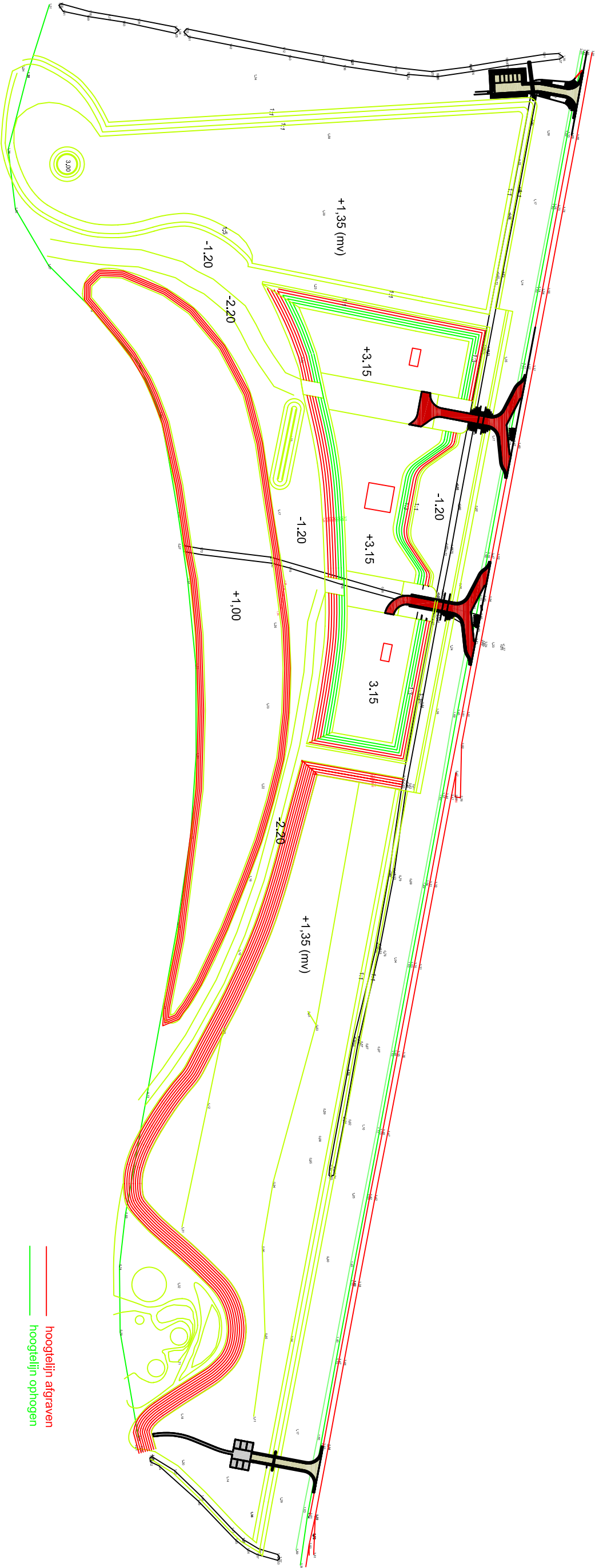
Nr	Natuurdoeltype	oppervlakte (ha) per landgoed			Totaal
		links	midden	rechts	
1	natte moerasvegetatie	0,16	0,44	0,53	1,13
2	nat grasland	0,72	1,80	1,43	3,95
3	bloemrijk grasland	1,54	0,00	1,50	3,04
4	essen- en iepenbos	1,12	0,00	1,07	2,19
Totaal		3,54	2,24	4,53	10,31
populierenlaan					1,56
rivierarm + gracht (exc. eiland)					2,13

Bijlage 7 Overzicht openstelling

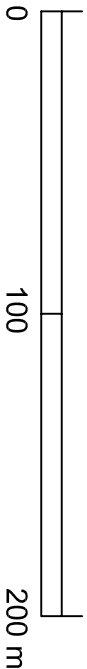


Bijlage 8
Hoogtekaart nieuwe situatie Landgoed De Vliet

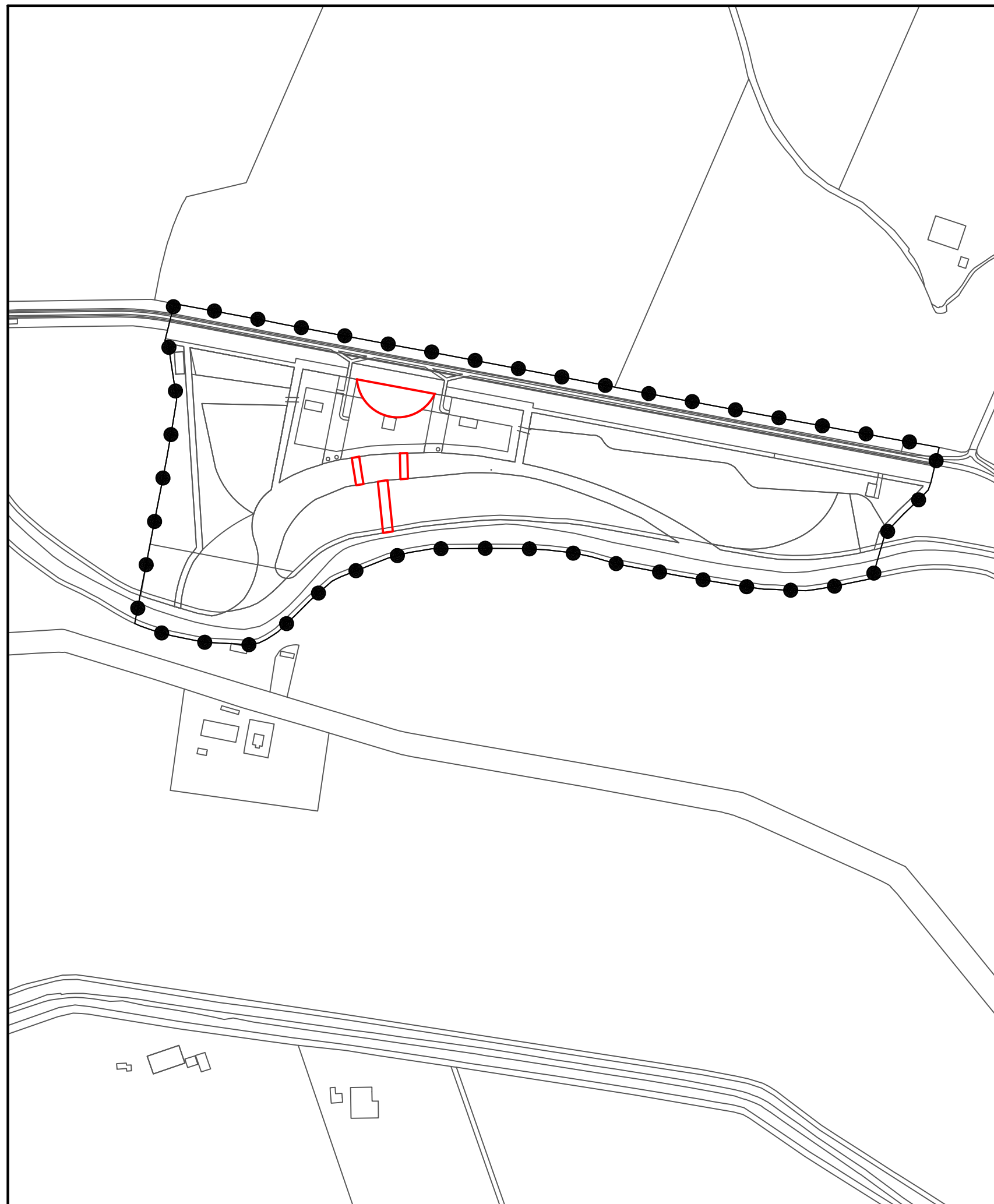
Schaal 1 : 2.500



— hoogtelijn afgraven
— hoogtelijn ophogen



Bijlage 10 Situering profielen



LEGENDA

 Begrenzing omgevingsvergunning

Behoort bij beschikking

d.d. 23-10-2015

nr.(s) ZK15001021

Beleidsmedewerker
Publiekszaken / vergunningen



BEM1505228
gemeente Steenbergen

Steenbergen

Landgoed De Vliet

Locaties omgevingsvergunning

kom - geul - dammen



project	020104A.190710.00		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:5000	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PF	concept	08-09-2015
idn	n.v.t.		

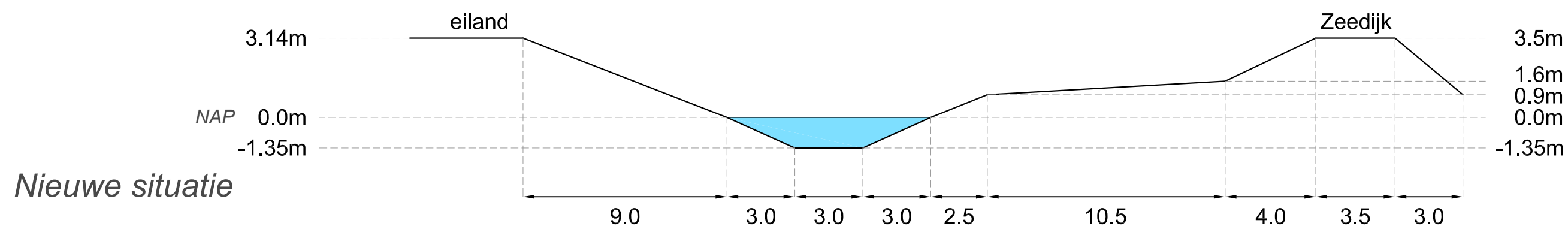
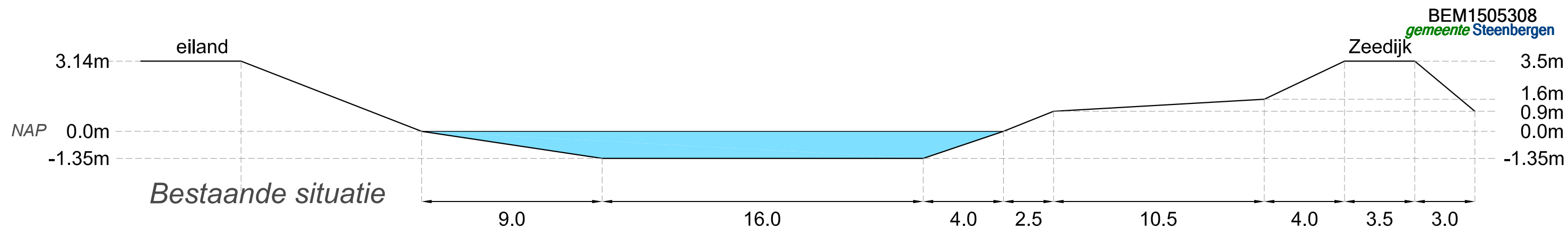


Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl

Bijlage 11 Profiel dempen kom



Behoort bij beschikking

d.d. 23-10-2015

nr.(s) ZK15001021

Beleidsmedewerker
Publiekszaken / vergunningen

Steenbergen
Landgoed De Vliet

Profielen demping kom



project 020104A.190710.00

formaat A3

schaal 1:200

kaart 1/1

getekend PF

idn n.v.t.

datum : 20.10.2015



Rho

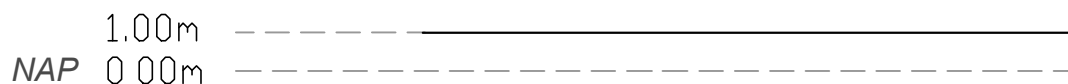
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl

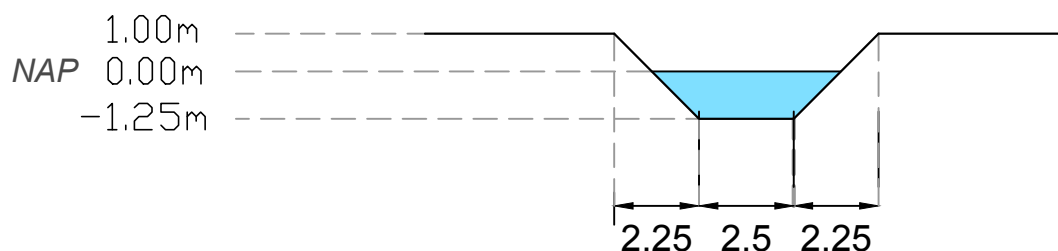
Bijlage 12 Profiel graven geul

Bestaande situatie

BEM1505307
gemeente Steenbergen



Nieuwe situatie



Behoort bij beschikking

d.d. 23-10-2015

nr.(s) ZK15001021

Beleidsmedewerker
Publiekszaken / vergunningen

Steenbergen
Landgoed De Vliet

Profiel graven geul



project 020104A.190710.00

formaat A4

schaal 1:200

kaart 1/1

getekend PF

idn n.v.t.

datum : 20.10.2015

////

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

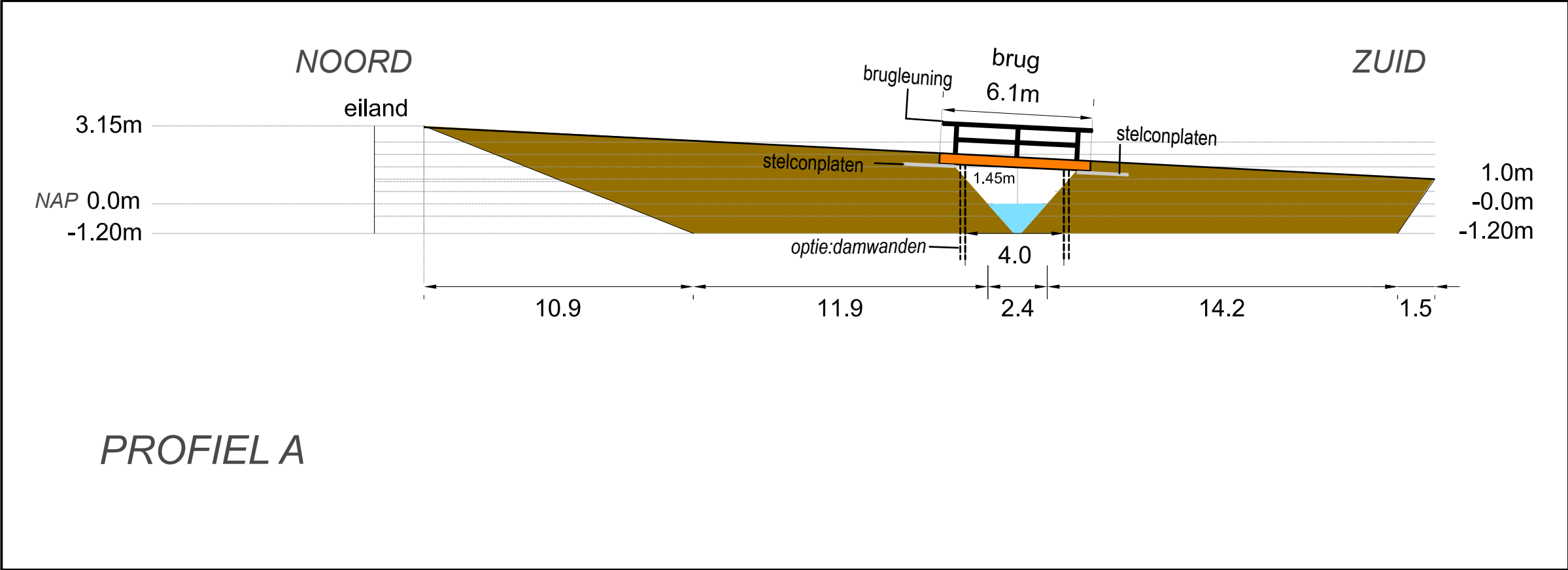
W www.rho.nl
E info@rho.nl

Bijlage 13 Profiel aanleg dammen en bruggen

Nieuwe situatie



schaal 1:400



schaal 1:200

Steenbergen	
Landgoed De Vliet	
bovenaanzicht / profielen uitwerking	
kom - geul - nieuwe situatie	
project	020104A.190710.00
formaat	A3
schaal	
kaart	09DN-bp0
getekend	PF
idn	n.v.t.
datum : 30.10.2015	



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Algemene regels

De algemene regels uit het bestemmingsplan Landgoed De Vliet blijven van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In artikel 3 Landgoed (LG) worden de volgende wijzigingen aangebracht.

Aan artikel 3 wordt in lid 1 aan sublid c toegevoegd, luidende:

', met dien verstande dat ter plaatse van de verbindingen, met de subbestemming 'halfnatuurlijk grasland', tussen de twee eilanden, die de subbestemming 'water' voor de nevengeul kruisen, per verbinding een doorvaarmogelijkheid voor kanovaarders wordt aangelegd en behouden met een doorvaarhoogte van ten minste 0,90 meter en een doorvaarbreedte van ten minste circa 2,50 meter;'

In lid 3 wordt onder a na 'botenhuizen' toegevoegd 'en ter plaatse van de nadere aanwijzing (o) een oevergebouw'.

In lid 3 onder d wordt ' hoofdgebouwen inclusief aan-, uit- en bijgebouwen' gewijzigd in 'hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen'.

Aan lid 3 onder d wordt toegevoegd 'per bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, geen botenhuis of oevergebouw zijnde, ten hoogste 150 m² bedragen; '.

In lid 3 onder e wordt ' hoofdgebouwen inclusief aan-, uit- en bijgebouwen' gewijzigd in 'hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen'.

In lid 3 wordt aan het bepaalde onder g toegevoegd 'de oppervlakte van een oevergebouw mag ten hoogste 20 m² bedragen;'

In lid 3 onder i sub 2 wordt na 'botenhuizen' toegevoegd 'en oevergebouw'.

Aan lid 3 wordt een nieuw sublid j toegevoegd, luidende:

'j. de afstand van hoofdgebouwen, aan-, uit- en bijgebouwen, geen botenhuisen of oevergebouw zijnde, tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter.'

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 12 wordt als volgt gewijzigd vastgesteld.

Artikel 12 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd vastgesteld.

Artikel 13 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

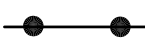
Verbeelding



BESTEMMINGEN:

subbestemmingen		nadere aanwijzingen
LG	LANDGOED	
	LGb	- instandhouding en ontwikkeling bos
	LGbw	- instandhouding en ontwikkeling boomweide
	LGhg	- instandhouding en ontwikkeling halfnatuurlijk grasland
	LGp	- parkeren
	LGwm	- instandhouding en ontwikkeling water en moeras
	LGw	- wonen
	LGwa	- water
V	VERKEERSDOELEINDEN	
WA	WATER	

OVERIGE AANDUIDINGEN:

- LGw4,5 Cijfer bij letteraanduiding = maximum goot- of boeibordhoogte in meters
-  Kadastrale gegevens
-  Plangrens

gemeente

bestemmingsplan

Steenbergen

Landgoed De Vliet, 1e herziening



noordpijl

 Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:1000
	NL.IMRO.0851.landgoeddevliet-v001	06-10-2015	concept	afmeting	: A1
	projectnummer	02-06-2016	voorontwerp	bladnummer	: 1
	020104.19071.00	03-07-2017	ontwerp	aantal bladen	: 1
			vastgesteld	bestand	: 09DD-bp0

postbus 430
4330 AK Middelburg
0118-689010

middelburg@rho.nl
www.rho.nl

referte
getekend

: ing. R.G.M. Louwes
: L.O. Prenger



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE