

<p>Onderwerp</p> <p>Visie Brabants Landschap over Markiezaat - Mattemburgh</p>	<p>Voors tel A</p> <p>Afdeling - Team Ruimtelijke Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening & Vergunningen</p>												
<p>Voorstel</p> <p>Brabants Landschap berichten, dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. met de beleidsvisie Markiezaat-Mattemburgh kan worden ingestemd en dat deze richtinggevend is voor het op te stellen bestemmingsplan "Buitengebied Zuid"; 2. nader overleg noodzakelijk is over de kostenverdeling voor het opstellen van het plan. 	<p>Naam J.M.E.M. Verpaalen</p> <p>Kamer 4.01 Tel. 0164-277533</p> <p>Datum voorstel <i>16</i> 31-03-2011</p>												
<p>Aantekeningen</p> <p>Het bestemmingsplan "Buitengebied Woensdrecht-Noord", betrekking hebbende op het zuidwestelijke gedeelte van onze gemeente" wordt geactualiseerd. Het gebied wordt begrensd door de zuidelijke Stadsrand, Theodorushaven/Noordland, Buitengebied Oost, Rijksweg A4 en Nieuw-Borgvliet. Omdat het Brabants Landschap in het plangebied een belangrijke grondpositie inneemt en de ambitie heeft om het gebied toeristisch-recreatief (belevingswaarde Brabantse Wal) aantrekkelijker te maken, is het opstellen van het bestemmingsplan vertraagd. De voorliggende visie is meermaals op gemeentelijk verzoek aangepast omdat o.a. de samenhang tussen onderlinge functies ontbrak. Dit heeft geresulteerd in de huidige beleidsvisie, inhoudende dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De Kraaijenberg als recreatieve B-poort als educatief bezoekerscentrum voor de natte natuur van het Markiezaatsmeer handhaven en indien mogelijk te versterken; 2. functie van buitendijkse boerderij Hildemisse omvormen tot ontvangstcentrum met ondersteunende horeca waardoor de belevingswaarde van de droge en natte natuur van de Brabantse Wal en het Markiezaatsmeer versterkt wordt; 3. toeristische en historische (militaire) belevingswaarde van deelgebied De Duintjes versterken door de aanleg van recreatieve voorzieningen; 4. transformatie locatie Vossenweg ("boerke Bogers") van agrarisch bedrijf naar educatieve natuurboerderij met verbrede recreatieve activiteiten; 5. recreatieve ontwikkeling van voormalige boerderij "de Kleine Mussenpot" als poosplek/rustplek versterken. <p>De voorliggende visie vormt een goede aanvulling die vanuit de streekorganisatie De Brabantse Wal voor de regio zijn vastgelegd. Het heeft als zodanig een meerwaarde voor de gemeentelijke toeristisch-recreatieve ambities. Mede omdat ook de beschreven ambities v.w.b. het natuurbehoud en de natuurontwikkeling als een verrijking voor de flora en fauna voor het zuidelijk gedeelte van Bergen op Zoom wordt beschouwd.</p> <p>De beleidsvisie wordt derhalve ondersteund en is leidraad voor het op te stellen bestemmingsplan "Buitengebied Zuid". Een overigens van origine conserverend plan omdat het aantal ontwikkelingen beperkt is. Door de visie krijgt het op te stellen plan een ander (ontwikkelingsgericht) karakter. Dit maakt het opstellen complex en vergt extra onderzoeken, zoals een MER. Dit is noodzakelijk omdat het gebied gekenmerkt wordt als een gebied waar o.a. de Vogelrichtlijn, Natura 2000 en een zware provinciale natuurbescherming in de vorm van de Verordening Ruimte (groenblauwe mantel) van toepassing is.</p> <p>De gemeente is gehouden om het bp. te actualiseren. Door de visie dient meerwerk te worden verricht, waarvoor extra kosten gemaakt moeten worden. Deze kosten moeten nog inzichtelijk worden gemaakt. Voorgesteld wordt het Brabants Landschap te berichten, dat u instemt met de aangereikte beleidsvisie voor het gebied, zodat deze in het plan geïmplementeerd kan worden. T.a.v. de kostenverdeling dienen nog nadere afspraken met het Brabants Landschap gemaakt te worden.</p>	<p>Geraadpleegd Beleid (W. Vansteelandt/T. Arts), Brabants Landschap (H. Schep) en provincie</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Akkoord</td> </tr> <tr> <td>Middelen</td> <td><i>[Handwritten signature]</i></td> </tr> <tr> <td>Afdelingshoofd</td> <td><i>[Handwritten signature]</i></td> </tr> <tr> <td>Portefeuillehouder(s) A.J. van der Wegen</td> <td><i>[Handwritten signature]</i></td> </tr> <tr> <td>Concernstaf</td> <td>Definitief A/B <i>[Handwritten signature]</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Akkoord Bespr.</td> </tr> </table> <p>Secretaris A.C. Spindler.</p> <p>Burgemeester drs. J.M.M. Polman <i>[Handwritten signature]</i></p> <p>Wethouder A.J.F.M. Linssen <i>[Handwritten signature]</i></p> <p>Wethouder M.J.P. van Eekelen <i>[Handwritten signature]</i></p> <p>Wethouder A.J.M. Coppens <i>[Handwritten signature]</i></p> <p>Wethouder A.J. van der Wegen <i>[Handwritten signature]</i></p>		Akkoord	Middelen	<i>[Handwritten signature]</i>	Afdelingshoofd	<i>[Handwritten signature]</i>	Portefeuillehouder(s) A.J. van der Wegen	<i>[Handwritten signature]</i>	Concernstaf	Definitief A/B <i>[Handwritten signature]</i>		Akkoord Bespr.
	Akkoord												
Middelen	<i>[Handwritten signature]</i>												
Afdelingshoofd	<i>[Handwritten signature]</i>												
Portefeuillehouder(s) A.J. van der Wegen	<i>[Handwritten signature]</i>												
Concernstaf	Definitief A/B <i>[Handwritten signature]</i>												
	Akkoord Bespr.												
<p>Besluit college van B&W</p> <p>Zie inliggend besluitvel</p>	<p>Datum</p> <p>18 APR. 2011</p>	<p>Nr.</p> <p>16-08</p>	<p>Ondememingsraad</p> <p>Nee</p>										

16-08	RO	Weg	Visie Brabants Landschap over Markiezaat – Mattemburgh	Brabants Landschap berichten, dat: <ol style="list-style-type: none">1. met de beleidsvisie Markiezaat-Mattemburgh kan worden ingestemd en dat deze richtinggevend is voor het op te stellen bestemmingsplan "Buitengebied Zuid";2. nader overleg noodzakelijk is over de kostenverdeling voor het opstellen van het plan.
-------	----	-----	--	--



Brabants Landschap

Visie Markiezaat - Mattemburgh

8 november 2010





Brabants Landschap

Visie Markiezaat - Mattemburgh

8 november 2010

werknummer 26609001A

INHOUD

	blz.
1. Inleiding	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Opbouw van het rapport	2
2. Ruimtelijk beleidskader	3
2.1 Nationaal niveau	3
2.2 Provinciaal niveau	7
2.3 Gemeente Bergen op Zoom	13
2.4 Gemeente Woensdrecht	16
2.5 Toekomstige ontwikkelingen	18
3. Gebiedsanalyse	19
3.1 Wijdere omgeving	19
3.2 Plangebied en directe omgeving	19
4. Mogelijke ontwikkelingen	23
4.1 Uitgangspunten	23
4.2 Triple E-ontwikkeling	23
4.3 Ruimtelijk-functionele zoning	25
4.4 Thema natuur	26
4.5 Thema recreatie	27
4.6 Thema landbouw	29
4.7 Thema boerderijgebouwen	32
4.8 Thema Landgoed Mattemburgh	35
5. Plan	39
5.1 Parel van de Brabantse Wal	39
5.2 Recreatieve routestructuur	43
5.3 Deelgebied De Kraaijenberg - Hildernisse	45
5.4 Deelgebied De Duintjes	49
5.5 Deelgebied Vossenweg	51
5.6 Deelgebied Lindonk	53
5.7 Historische Buitenplaats Mattemburgh	55
5.8 Ontwikkeling bebouwing	56
6. Toetsing aan Verordening ruimte	57
6.1 Algemeen	57
6.2 Artikel 3.1 Ecologische hoofdstructuur	57
6.3 Artikel 3.2 Water	59
6.4 Artikel 3.6 Groenblauwe mantel	59
6.5 Artikel 3.7 Bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen	60
6.6 Artikel 3.8 Niet-agrarische activiteiten	61
7. Vervolg	63

Bijlagen:

- afbeeldingenband
- kaart Visie ontwikkelingen

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het gebied Markiezaat - Mattemburgh vormt een hoogtepunt op de Brabantse Wal. Het gebied is rijk aan cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke kwaliteiten. De Brabantse Wal wordt door de provincie en de regio ontwikkeld als een provinciaal landschap binnen het stedelijk netwerk Brabant-Stad.

Het unieke van het gebied Markiezaat - Mattemburgh is dat het eigendom is van Brabants Landschap, en daarmee collectief maatschappelijk bezit. Conform de statuten van Brabants Landschap vormen behoud en ontwikkeling van de cultuurhistorie en natuur en landschap het hoofduitgangspunt voor de verdere ontwikkelingen.

Voor haar eigendom ziet Brabants Landschap zich gesteld voor een herbezinning op de toekomstige functies en beheer van de gebouwen en gronden binnen haar eigendommen in het gebied Markiezaat-Mattemburgh. Binnen het eigendom zijn aan de orde:

- het vrijkomen van boerderij Hildernisse;
- de leegstaande boerderij Lindonk;
- het pachtvrij worden van percelen landbouwgrond;
- het toekomstig gebruik van (bebouwing op) het Landgoed Mattemburgh.

De (nieuwe) functies moeten passen in het grotere verband van de Brabantse Wal.

Bestemmingsplantechnisch is van belang dat de gemeenten Bergen op Zoom en Woensdrecht een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding hebben. Daarin worden de bestemmingen van de eigendommen van Brabants Landschap voor een nieuwe periode van 10 jaar geregeld.

Voorliggend rapport bevat een visie op de functionele ontwikkelingen in het gebied Markiezaat-Mattemburgh, hierna 'plangebied' genoemd. De visie is zowel conserverend van aard als ontwikkelingsgericht. Conserverend voor wat betreft het behoud van de specifieke kwaliteiten. Willen echter de kwaliteiten en potenties niet verloren gaan dan moet er zoveel mogelijk een rendabel, functioneel gebruik aan toegekend worden. Subsidies zijn immers begrensd, c.q. niet duurzaam zeker. Daarom moet ontwikkelingsgericht gedacht worden en weegt het vinden van economische dragers zwaar. Hierbij is het motto "behoud door ontwikkeling" van toepassing. De economische dragers moeten primair gezocht worden in de economische ontwikkeling van de bestaande functies en gebouwen, zoals de landbouw, nieuwe functies vrijkomende gebouwen, verbrede horecafunctie Mattemburgh.

Willen (potentiële) economische dragers benut kunnen worden dan moeten de gemeentelijke bestemmingsplannen een ruime regeling bevatten en de provinciale Verordening zoveel mogelijk een 'ja, mits' toepassing krijgen.

1.2 **Opbouw van het rapport**

In het navolgende wordt in hoofdstuk 2 Ruimtelijk Beleidskader, kort toegelicht welke beleidsplannen van de verschillende overheden van toepassing zijn.

Daarna volgt in hoofdstuk 3, Gebiedsanalyse, een beschrijving van voor de ontwikkeling van belang zijnde ruimtelijke elementen.

In hoofdstuk 4 worden de mogelijke ontwikkelingen verkend.

In hoofdstuk 5 worden vervolgens de levensvatbaar geachte potenties in beeld en tekst nader uitgewerkt.

Tot slot wordt in hoofdstuk 6 het plan getoetst aan de provinciale Verordening ruimte.

De genummerde afbeeldingen waarnaar verwezen wordt in de toelichting zijn opgenomen in de los bijgevoegde A3-band afbeeldingen.

2. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig plangebied toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

1. nationaal niveau
2. provinciaal niveau
3. gemeente Bergen op Zoom
4. gemeente Woensdrecht

Tot slot worden kort de mogelijke toekomstige ontwikkelingen aangestipt.

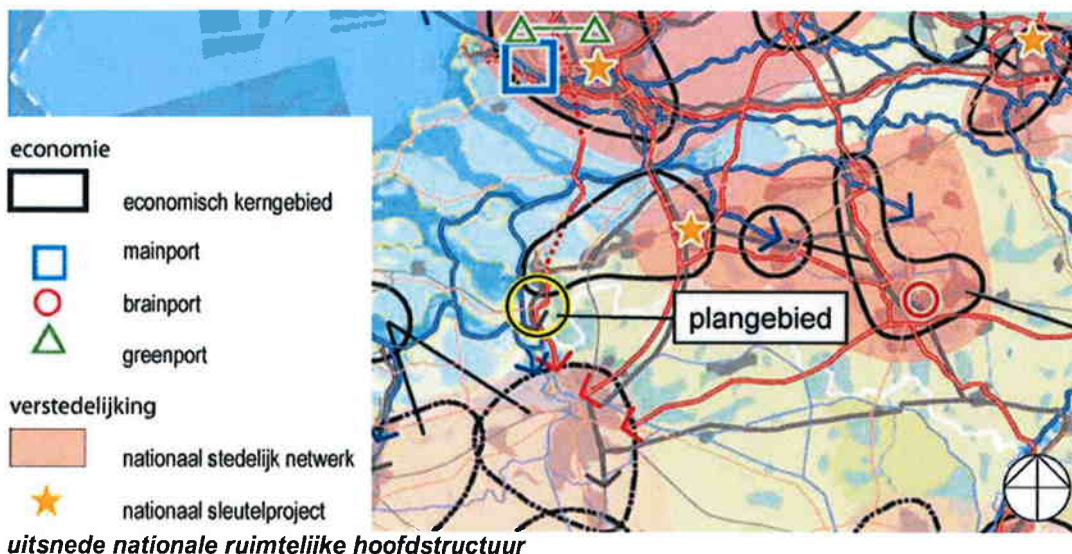
2.1 Nationaal niveau

2.1.1 Nota Ruimte

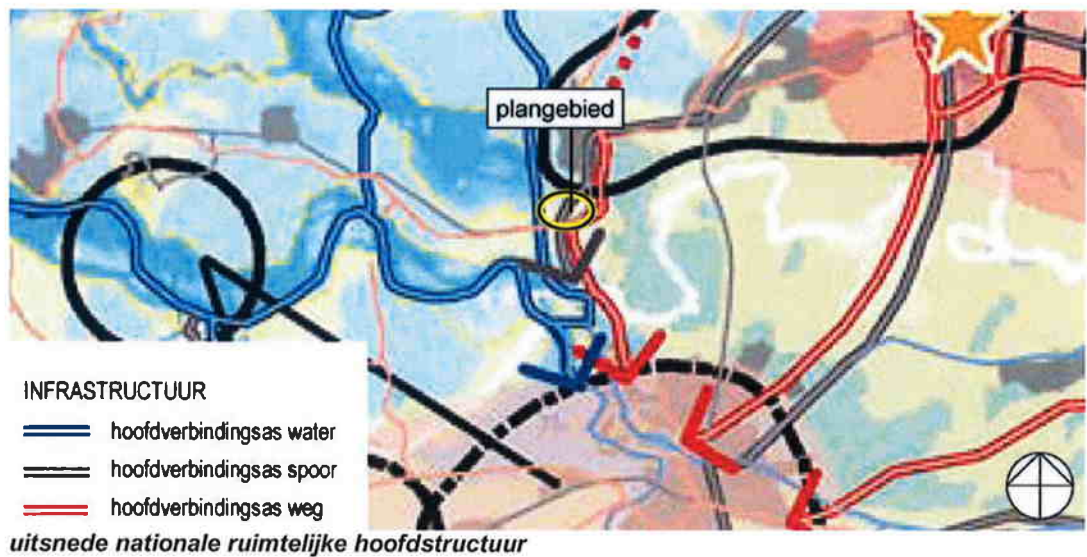
De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid staan in de Nota Ruimte. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

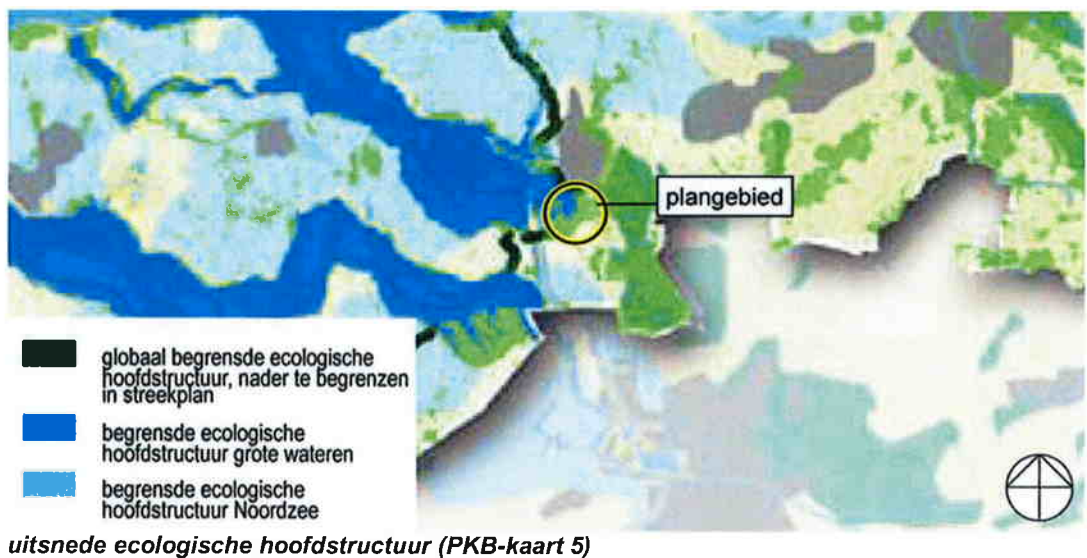
Het plangebied ligt in een zone met veel zaken van nationaal belang, zoals weer-gegeven op de hiernavolgende drie afbeeldingen.



Het plangebied ligt als een kleine groene buffer tussen de economische kerngebieden Antwerpen, Bergen op Zoom - Roosendaal en Rotterdam. De verstedelijking hierin zal toenemen. Het plangebied ligt dus niet in een omgeving van rust en stilte maar in een omgeving van drukte en dynamiek. De opgave van de verdere ontwikkeling is enerzijds gelegen in het behoud en versterking van de natuurlijke en cultuurhistorische waarden en anderzijds in het inspelen op de potenties voor medegebruik door de stedelijke bevolking.



Het plangebied wordt doorsneden door zware infrastructuur. Autosnelweg A4, leidingstraat Rotterdam-Antwerpen, spoorlijn Roosendaal-Vlissingen. Voorts is een extra spoor getraceerd voor het goederenvervoer. Dit extra spoor vormt een grote bedreiging voor het gebied Markiezaat – Mattemburgh.



Het plangebied valt deels binnen:

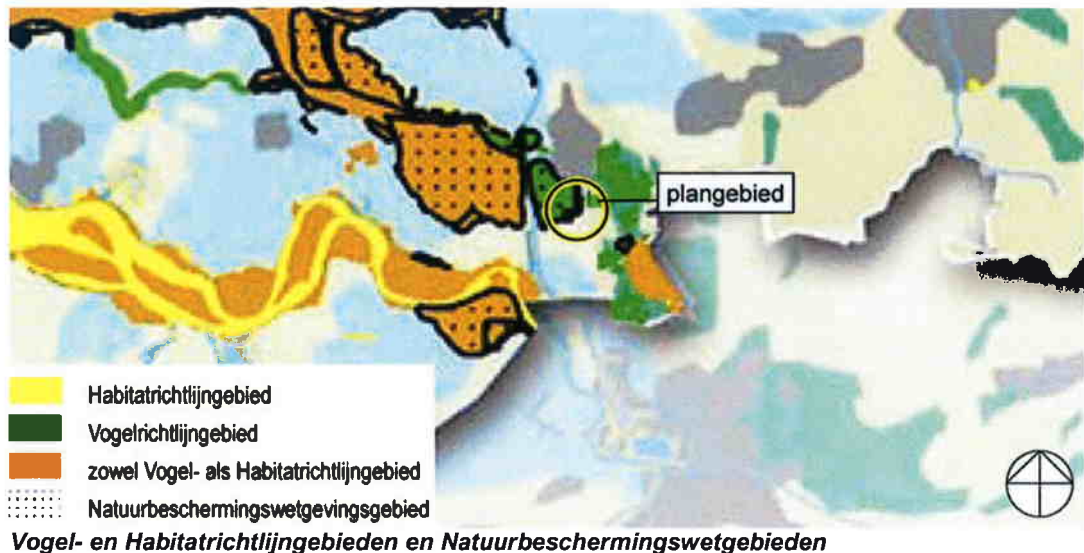
- de ecologische hoofdstructuur, met name de noordrand met het Zoommeer en de bossen van Mattemburgh;
- de ecologische hoofdstructuur grote water, met name het Markiezaatsmeer.

2.1.2 Natura 2000

Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:

- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet.



Vogel- en Habitatrictlijngebieden

De aanwezige Natura 2000-gebieden betreffen (zie legenda):

- Vogelrichtlijn
- zowel Vogel- als Habitatrictlijn
- Natuurbeschermingswetgebied.

2.1.3 Belvederebeleid

In 1999 heeft het Rijk de beleidsnota Belvedere gepubliceerd. Deze nota bevat een vernieuwend beleid over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Het motto van het Belvederebeleid is behoud door ontwikkeling. Het rijk heeft het actieve Belvederebeleid formeel beëindigd. De doelstellingen blijven echter onveranderd van kracht.

De kern van het Belvederebeleid is dat de cultuurhistorie niet een 'voorbij verleden' is maar een voortgaand proces. In deze visie worden nieuwe ontwikkelingen niet als een confrontatie met bestaande waardevolle elementen beschouwd. Die visie biedt ruimte voor een voortgaande ontwikkeling en vernieuwing, zodat er een kwaliteitsimpuls met maatschappelijke meerwaarde kan ontstaan.

Het Belvederebeleid is van direct belang voor het landgoed Mattemburgh. Het past in het Belvederebeleid dat op het landgoed voortgaande ontwikkelingen plaatsvinden, waardoor maatschappelijke meerwaarde ontstaat. Het kan in onze tijd belangrijker worden als cultuurhistorisch ensemble. De voorgenomen ontwikkelingen worden in paragrafen 4.7 en 5.8 beschreven.

2.1.4 Conclusies nationaal niveau

1. Het plangebied vormt een relatief kleine groene buffer tussen de economische / stedelijke gebieden van Antwerpen en Bergen op Zoom - Roosendaal.
2. Een groot deel van het plangebied behoort tot de nationale ecologische hoofdstructuur.
3. Het gebied vormt geen onderdeel van een nationaal landschap.
4. Voor het landgoed Mattemburgh is het principe van het Belvederebeleid van toepassing.

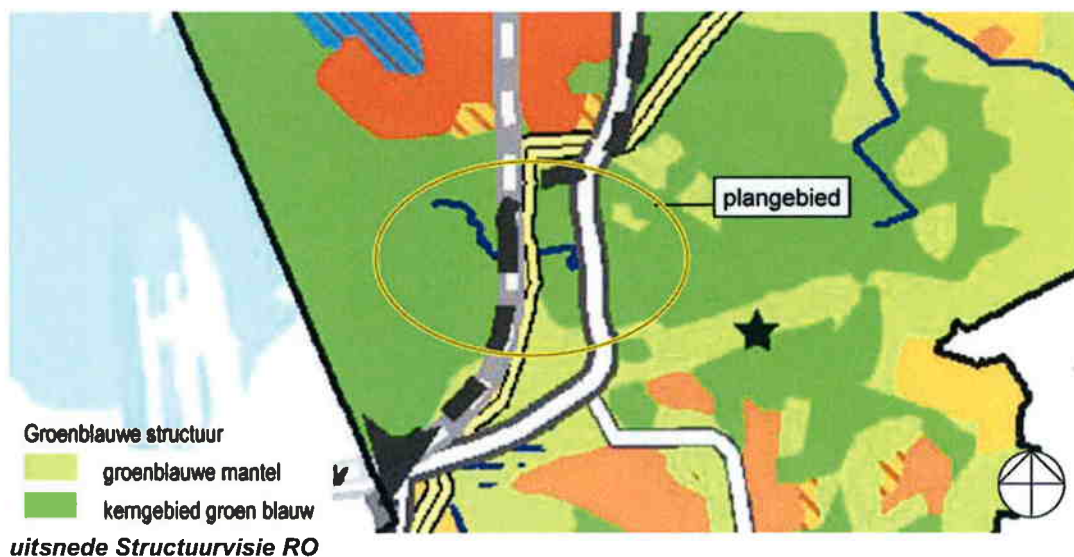
2.2 Provinciaal niveau

Op provinciaal niveau zijn van belang:

1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
2. Verordening ruimte
3. Natuurbeheerplan
4. Brabantse Wal

2.2.1 **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (RO)**

De Structuurvisie RO bevat de visie van het provinciale bestuur op de ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. Thans is de ontwerp-Structuurvisie RO beschikbaar. Naar verwachting treedt de Structuurvisie eind 2010 in werking. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. Het plangebied is aangeduid.



Het plangebied Markiezaat - Mattemburgh ligt overwegend binnen de aanduidingen 'kerengebied groenblauw' en 'groenblauwe mantel'.

Citaten

Perspectief kerngebied groenblauw

1 Beschrijving

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzones. Ook de waterlopen met de aanduiding ruimte voor watersysteemherstel (ontwerp Provinciaal Waterplan 2010-2015) behoren hier toe.

2 Beleid

[.....]

Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de belevingswaarde van deze natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

De toegankelijkheid van de natuur is van belang. De ontwikkeling van recreatieve poorten nabij de EHS draagt bij aan de beleving van de natuur.

[.....]

Perspectief voor de groenblauwe mantel

1 Beschrijving

De mantel bestaat uit overwegend gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

2 Beleid

[.....]

Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties), zijn mogelijk als hierdoor ook een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

De gebieden van de groenblauwe mantel in de nabijheid van stedelijke omgeving richten zich vooral op het recreatieve gebruik en de beleving van het groenblauw dichtbij de stad.

[.....]

einde citaten

Analyse

Voorliggende visie biedt in principe een concretisering van het beleidsstreven in de provinciale Structuurvisie RO. Het vinden van de vereiste economische dragers voor het beheer en onderhoud van de bestaande kwaliteiten kan een nadere afstemming met de formuleringen van de beleidsdoelen noodzakelijk maken.

Conclusie

Voorliggende gebiedsvisie van Brabants Landschap is primair gebaseerd op de provinciale Structuurvisie RO.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte opgesteld. Fase 1 van de Verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 de ontwerp-Verordening ruimte, fase 2 vastgesteld. In de Verordening fase 2 is ook de Verordening fase 1 opgenomen. Naar verwachting wordt de Verordening fase 2 in december 2010 vastgesteld. Na deze vaststelling is alleen nog sprake van de Verordening.

Voorliggend plan wordt getoetst aan de Verordening Ruimte fase 2.

Van toepassing zijn artikelen met betrekking tot:

- 3.1 Ecologische hoofdstructuur
- 3.2 Water
- 3.6 Groenblauwe mantel
- 3.7 Bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden
- 3.8 Regels niet-agrarische activiteiten.

Uitsneden van de bijbehorende kaartbladen zijn opgenomen in de band afbeeldingen. Toetsing van voorliggend plan aan de Verordening vindt plaats in hoofdstuk 6.

2.2.3 Natuurbeheerplan

Op 1 januari 2010 is het nieuwe Subsiestelsel voor Natuur- en Landschapsbeheer (SNL) in werking getreden. Ten behoeve van de uitvoering ervan heeft de provincie een natuurbeheerplan opgesteld.

In het natuurbeheerplan zijn de beheertypen opgenomen op de beheertypenkaart en de ambitiekaart. De beheertypenkaart geeft de huidige situatie weer. De ambitiekaart geeft de natuurpotenties weer c.q. de gewenste situatie.

In de afbeeldingenband zijn kaarten met de bestaande beheertypen en de ambitiekaart opgenomen, respectievelijk afbeelding 6 en 7.

Het blijkt dat er verschillen zijn tussen het bestaande beheertype en de ambitiekaart.

Op de ambitiekaart hebben de agrarische percelen in het noordelijke deel de aanduiding 'droog schraal grasland'. De overige agrarische gronden hebben geen aanduiding.

2.2.4 Brabantse Wal

De Brabantse Wal strekt zich uit vanaf de Lepelstraat in het noorden via de bossen ten oosten van Bergen op Zoom tot aan de Belgische grens in het zuiden. Kenmerkend voor de Brabantse Wal is de grote diversiteit. Zo zijn hier klei- en zandgronden, bossen en heidevelden, stuifduinen, polderlandschappen en zoet en zout water te vinden. Dankzij deze grote verscheidenheid is de Brabantse Wal leefgebied voor vele soorten planten en dieren. Met name de grote verscheidenheid aan vogels is uniek. Voorts is het gebied rijk aan cultuurhistorie. Het gebied staat behoorlijk onder druk door recreatie, woningbouw, wegeaanleg en verschillende grondwaterwinningen.

De ambitie is een samenhangend, herkenbaar, provinciaal landschap te ontwikkelen. Zie afbeelding 8. Onderstaande afbeelding is een uitsnede van die kaart.

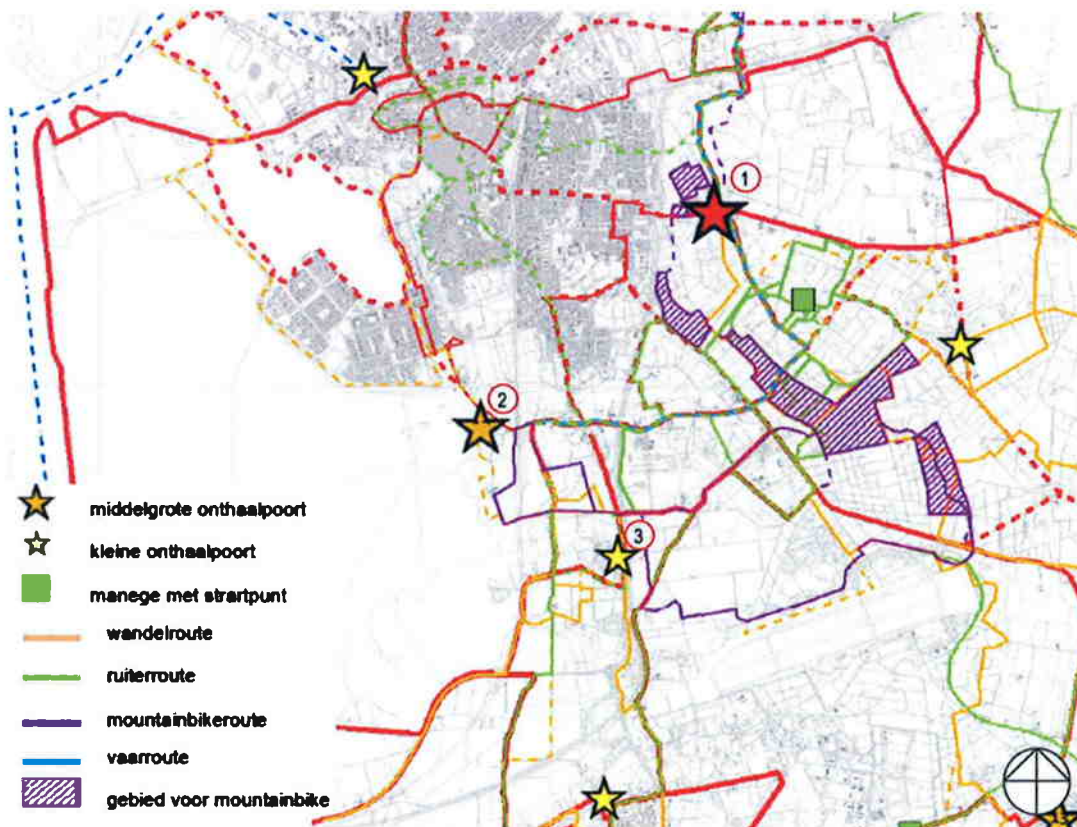


Toekomstschets Brabantse Wal

Het gebied Markiezaat - Mattemburgh vormt een hoogtepunt van de Brabantse Wal. Het gebied Markiezaat is een ecologische parel; het landgoed Mattemburgh een cultuurhistorische parel. Voorliggend plan is gericht op het behoud en de ontwikkeling van genoemde kwaliteiten.

Recreatieve routestructuur

Voor de Brabantse Wal is een recreatieve routestructuur opgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede daarvan.



Recreatieve routestructuur

Voor onderhavig plan zijn de recreatieve onthaalpoorten van belang, met name:

1. de groene poort Balsedreef als "grote onthaalpoort";
2. het bezoekerscentrum De Kraaijenberg als een "middelgrote onthaalpoort";
3. Landgoed Mattemburgh als een 'kleine onthaalpoort'.

Conclusie

Deze routestructuur vormt uitgangspunt voor voorliggend plan.

2.2.5 Conclusies provinciaal niveau

1. Voor zover gelegen binnen het kerngebied groenblauw is het beleid gericht op het behoud en ontwikkeling van natuur en landschap, met ruimte voor extensieve recreatie.
2. Voor zover gelegen binnen de groenblauwe mantel wil het beleid ruimte bieden aan de groeiende vraag naar "diensten" die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden.
3. Het gehele gebied is bedekt met natuurtypen, behalve de villatuin Mattemburgh en boerderij Lindonk met omgevende agrarische gronden.
4. Het plangebied maakt deel uit van het provinciale landschap de Brabantse Wal, en vormt daarbinnen een parel.

2.2.6 Aandachtspunten provincie

Uit overleg met de provincie is gebleken dat onderstaande punten aandacht c.q. nadere afweging vragen:

1. Markiezaat-Mattemburgh vormt een "parel" binnen gehele Brabantse Wal. Een studie van de ontwikkeling van dit gebied zou kunnen dienen als case voor de gehele Brabantse Wal. Alle planologische elementen zijn aanwezig: natuur, cultuur, recreatie en landbouw en de noodzaak economische dragers in te brengen.
2. De provincie stimuleert de ontwikkeling van biologische / ecologische landbouw. Biologische / ecologische landbouw binnen de EHS is mogelijk, mits gelegen binnen een bestemming Agrarisch met waarden.
3. Een verbrede horecafunctie voor Mattemburgh is aanvaardbaar, mits nut en noodzaak worden aangetoond.
4. De provincie is terughoudend ten aanzien van het toestaan van nevenactiviteiten op de agrarische bedrijven, vanwege het risico dat de nevenactiviteit de hoofdfunctie wordt.
5. Nader overleg inzake natuur en cultuur is wenselijk in relatie met de keuze voor ontwikkelingen, uiteindelijke bestemmingen en subsidies.

2.3 Gemeente Bergen op Zoom

2.3.1 Inleiding

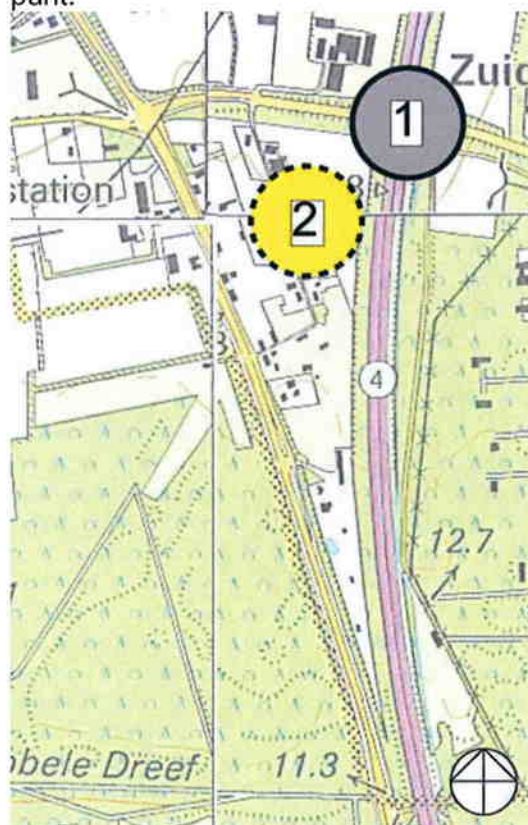
In de gemeente Bergen op Zoom zijn de volgende punten van belang.

1. Het bestemmingsplan Zuidelijke Stadsrand is goedgekeurd en wordt op korte termijn onherroepelijk. Daarin is het ontwikkelingsplan De Markiezaten opgenomen. Het onbebouwde deel is c.q. wordt eigendom van Brabants Landschap.



2. Wegverzorgingsplaats A4 - Heimolen

Ter hoogte van de Heimolen komt een nieuwe aansluiting op de A4. In de zuid-west oksel van deze nieuwe aansluiting is een plan in voorbereiding voor een snelweg verzorgingspunt (hotel, congresruimte, restaurant) en brandstofverkoop-punt.



Ook wordt gemikt op recreatie en toerisme, zoals weekendarrangementen. Het moet een landmerk voor Bergen op Zoom op de Brabantse Wal worden. Poort naar de stad. Dit initiatief is van belang voor een eventuele verruiming van de horecafunctie op Mattemburgh.

- 1 nieuwe aansluiting
- 2 nieuwe weghoreca, hotel, vergaderen

wegverzorgingsplaats A4 - Heimolen

3. Structuurvisie Bergen op Zoom 2030

De gemeente heeft een structuurvisie conform de Wro in voorbereiding. Medio 2010 is de Nota van Uitgangspunten vastgesteld.

In relatie met het gebied Markiezaat – Mattemburgh zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- versterken identiteit als stad op de Brabantse Wal;
- aanleg recreatieve poort Balsedreef;
- steilrand meer zichtbaar maken;
- goederenspoor realiseren langs A4.

2.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied

Bergen op Zoom heeft een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding. In dit bestemmingsplan worden ook ontwikkelingen opgenomen. De inspraak en het overleg zijn in het najaar van 2009. De gemeente is voornemens voorliggende Visie van Brabants Landschap daarin op te nemen. De concept plank kaart d.d. juni 2009 is op afbeelding 9 weergegeven. Het gehele eigendom van Brabants Landschap heeft voorlopig de gebiedsbestemming Natuur.

Analyse

Voor zover dit de erkende natuurgronden betreft is deze gebiedsbestemming Natuur akkoord. Binnen de gebiedsbestemming zijn echter ook elementen gelegen waarvoor de toekomstige ontwikkeling nog moet worden vastgesteld in relatie met voorliggend plan, met name:

- bezoekerscentrum De Kraaijenberg;
- boerderij Hildernisse, in dit plan voorzien als groepsaccommodatie;
- Geestakkers, voorzien voor landbouwkundig gebruik;
- De Duintjes, voorzien als recreatieve verpoosplaats.

Overleg

De bestemming van deze vier locaties vraagt nader overleg, in relatie met de keuze van het toekomstig gebruik.

2.3.3 Aandachtspunten Bergen op Zoom

Overleg met de gemeente heeft geresulteerd in onderstaande aandachtspunten:

1. Markiezaat-Mattemburgh op de kaart zetten als "landschappelijke eenheid", thans versnipperd eigendom ondanks het grote bezit van Brabants Landschap. Uniek is dat het plangebied met zijn hoge kwaliteiten valt onder het beheer van Brabants Landschap.
2. Bezoekerscentrum De Kraaijenberg verder ontwikkelen als centrum voor milieu- en natuureducatie.
3. Boerderij Hildernisse - openbare functie, tevens activiteiten interactief met omgeving; groepsaccommodatie, bed & breakfast; geen kinderboerderij. De nieuwe functie voor Hildernisse vraagt een herziening van de bestemming. Dit kan meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, of door middel van een apart postzegelplan.
4. Relatie tussen bezoekerscentrum De Kraaijenberg en de nieuwe functie Hildernisse duidelijk maken.
5. De Duintjes, plek beleving historische badplaats - extensieve recreatie, uitzichtpunt met info, open begroeiing.
6. De verbanden c.q. de hiërarchie tussen de voorzieningen duidelijk maken, met name De Kraaijenberg, Hildernisse, Mattemburgh, wegverzorgingsplaats A4 - Heimolen, De Duintjes, onthaalpoort Balsedreef. De onderlinge nabijheid vraagt afstemming en kan daardoor leiden tot versterking: Hildernisse een informele ontmoetingsplaats in de natuur, Mattemburgh een plaats voor chique bijeenkomsten en de nieuwe pleisterplaats A4 voor iedereen.
7. Meer algemeen: organisatorische samenhang in de agrarische en recreatieve activiteiten binnen het plangebied vergroten.
8. Relatie/routes met de stad versterken; spontane uitloop stad vergroten.
9. Beheerwerkzaamheden koppelen aan dagactiviteiten in de zorg; bijvoorbeeld voor mensen met een beperking.

2.4 Gemeente Woensdrecht

2.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Woensdrecht heeft evenals Bergen op Zoom een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding. Dit wordt een conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen vragen een aparte bestemmingsplanherziening. Afbeelding 10 geeft een uitsnede van het gebied Mattemburgh.

Het bestemmingsplan 2009 komt in hoge mate overeen met het vigerende bestemmingsplan.

2.4.2 Bestemmingsplan Landgoed Mattemburgh

Voor Mattemburgh is een apart nieuw bestemmingsplan in voorbereiding.

2.4.3 Aandachtspunten Woensdrecht

Uit het overleg met de gemeente Woensdrecht zijn de volgende punten aan de orde gesteld.

1. Woensdrecht heeft geen specifiek beleid voor de landschappelijke en recreatieve ontwikkeling van het gebied Markiezaat-Mattemburgh. Gestreefd wordt naar goede doorgaande recreatieve fiets- en wandelroutes.
2. De verbrede horecafunctie Mattemburgh en de overwinteringsplaats kuipplanten vragen een aparte herziening van het bestemmingsplan. Dit plan is in voorbereiding.
3. De ontwikkeling van het project Aviolanda Woensdrecht is van grote economische betekenis voor de gemeente. De effecten op het plangebied Markiezaat - Mattemburgh moeten nog nader bezien worden.
4. Een verdere ontwikkeling van het bedrijfsperceel Antwerpseweg 119A vormt een verstoring van culturele en natuurlijke kwaliteiten in de omgeving.
5. De gemeente is voornemens de gebiedsvisie Markiezaat – Mattemburgh op te nemen in de gemeentelijke structuurvisie.

2.4.4 Vergelijking vigerend bestemmingsplan 1998 en voorontwerp bestemmingsplan 2009

bestemmingsplan 1998		concept bp 2009	vergelijking
landgoed Mattemburgh			
gebiedsbestemming	Agrarisch gebied met natuurwaarden	AW - NLW	onveranderd
detailbestemming	landhuis	Wonen - Landhuis	onveranderd
bebouwd oppervlak	huidig 1495 m ² , toegestaan 1650 m ²	NB apart bestemmingsplan	
boerderij Lindonk			
gebiedsbestemming	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (ALW)	AW - NLW	verzwaard met natuur
detailbestemming	Agrarisch bedrijf omschakeling na vrijstelling		onveranderd
bebouwd oppervlak			
woningen Beukendreef			
gebiedsbestemming	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (ALW)	AW - NLW	verzwaard met natuurwaarden
detailbestemming	Wonen	Wonen	onveranderd
bebouwd oppervlak			
woning Vossenweg			
gebiedsbestemming	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (ALW)	AW - NLW	verzwaard met natuurwaarde
detailbestemming	Horecabedrijf	Wonen	vervallen
bebouwd oppervlak			
boerderij Vossenweg nr. 3			
gebiedsbestemming	Agrarisch gebied met abiotische waarden	AW - NLW	verzwaard met natuur
detailbestemming	Agrarisch bedrijf, omschakeling uitgesloten	Agrarisch bedrijf	
bebouwd oppervlak			
boerderij Vossenweg nr. 4			
gebiedsbestemming	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden	AW - NLW	verzwaard met natuurwaarden
detailbestemming	Agrarisch bedrijf, omschakeling na vrijstelling	Agrarisch bedrijf	
bebouwd oppervlak			
bedrijf Antwerpsestraatweg 119A			
gebiedsbestemming	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden	Detailhandel	detailhandel
detailbestemming	Niet-agrarisch bedrijf; transportbedrijf / thuiswerkcentrale	Bedrijf	
bebouwd oppervlak			

Overlegpunten bestemmingsplan:

- vergelijking vigerende bestemmingen en nieuw concept bestemmingsplan
- voormalige steenfabriek wordt detailhandel

2.5 Toekomstige ontwikkelingen

Voor het plangebied zijn de volgende (mogelijke) toekomstige ontwikkelingen van belang.

1. Aanleg extra spoorlijn. De gemeente Bergen op Zoom houdt er in haar plannen geen rekening mee. In de Nota van uitgangspunten wordt de aanleg ervan langs de A4 genoemd.
2. Aanpassingen A4 met eventueel verdiepte ligging en/of ecoducten. Is nog steeds geen project bij Rijkswaterstaat.

3. GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie en analyse van het plangebied, achtereenvolgens:

1. ligging in de ruimere omgeving;
2. plangebied en directe omgeving.

3.1 Wijdere omgeving

De ligging van het plangebied in de stedelijke as / zone Rotterdam, Bergen op Zoom, Antwerpen is van hoofdbelang voor de toekomst. De context van het plangebied is voortgaande verstedelijking, meer infrastructuur, meer bebouwing, meer drukte. Het plangebied is geen "rustgebied ver van de stad", maar meer een groengebied op het niveau van de regionale stad. Dit heeft een tweeledig effect:

1. toenemende bedreiging van de waarden van cultuur en natuur;
2. een vergroting van de maatschappelijke betekenis als groene geleiding / buffer/ uitloopgebied voor de stadsbewoners.

Deze situatie vergt een:

- versterkt beheer van de essentiële natuurwaarden, en
- een goede toegankelijkheid voor de stedelijke bezoekers.

3.2 Plangebied en directe omgeving

De afbeeldingen 11 t/m 13 geven inzicht in de ruimtelijke opbouw van het plangebied.

3.2.1 Historie

Afbeelding 11 geeft een indruk van de historische ontwikkeling. De kaart 1850 toont de nog het in hoge mate op de natuur geënte grondgebruik, met de bewoning (boerderijen) op de wal met De Kraaijenberg, Hildernisse en Lindonk en in de oude Augustapolder en de Prins Karel Polder.

De kaart van 1900 illustreert de komst van de verstedelijking met de aanwezigheid van de spoorlijn en het landgoed / luthof Mattemburgh.

De kaart van heden toont de voortgaande verstedelijking met de autosnelweg A4 / A4 en de leidingstrook, en de stadsbuurten Borgvliet en de Bergse Plaat.

De kaart 'vergelijking infrastructuur heden met topografische situatie 1850' laat het voortgaande stedelijk proces en de bepalende invloed van de infrastructuur zien.

3.2.2 Bestaande toestand

Zie ook afbeeldingen 12 en 13.

Routes

De routes zijn weergegeven op afbeelding 12.

Het plangebied is voor de auto relatief zeer goed ontsloten.

Extern wordt het ontsloten via de Antwerpsestraatweg en de Reimerswaalweg. De Fianestraat, Vossenweg, Beukendreef, Lindonk vormen de lokale verharde ontsluitingswegen. Het deel tussen spoorlijn en A4 heeft een regelmatig patroon van verharde wegen. Ten westen van de spoorlijn lopen alleen onverharde wegen / paden. De fietsroutes volgen de verharde wegen. De wandelroutes volgen deels de verharde wegen en bestaan deels uit specifieke paden.

De autosnelweg en spoorlijn vormen twee barrières in het plangebied.

Bebouwing

De bebouwing is weergegeven op afbeelding 12.

Eigendom van Brabants Landschap zijn:

1. villa
2. koetsierswoning
3. orangerie
4. schuur
5. bezoekerscentrum De Kraaijenberg, woning Fianestraat 17,19 (dienstwoning)
6. boerderij Lindonk, is pachtvrij met antikraakbewoning
7. boerderij Hildernisse, is pachtvrij met antikraakbewoning
8. boerderij Vossenweg 4 / met pachter Bogers
9. boerderij Vossenweg 3, met pachter Vermunt
10. Fianestraat 15, woning
11. Fianestraat 20, woning
12. Lange Steen 2, woning

Nabij de eigendommen van Brabants Landschap liggen verspreide woningen langs de Fianestraat, Beukendreef, Vossenweg en Lindonk.

Opgaand groen

Opgaand groen (bos en singels) is gelegen op de hogere delen van de Brabantse Wal ten oosten van de spoorlijn. De Antwerpsestraatweg en de A4 vormen een doorsnijding daarvan. Zie afbeelding 12.

Openheid

De open delen liggen ten westen van de spoorlijn met aansluitend beekdalen van de Molenbeek en de Blaffert. Ook de Prins Karelpolder is een wijds, open gebied. Zie afbeelding 12.

Bestaande toestand

Het totaal aan voorgaande ruimtelijke elementen leidt tot de kaart bestaande toestand. Zie afbeelding 13.

3.2.3 Analyse

Na voorgaande inventarisaties volgt in deze paragraaf de analyse van de bestaande toestand.

Ruimtelijk-functioneel

Het gebied Markiezaat-Mattemburgh kent een groot aantal eigenaren en daardoor een versnipperd gebruik en beheer. Het vervult planologisch een zeer structurele functie als geleidingszone. Maar het 'tekent' zich niet af als een ruimtelijk-functionele eenheid.

Landschappelijke structuur

Het opgaand groen en openheid vormen tezamen de landschappelijke hoofdstructuur. Sprake is van een schitterend samenspel van open en besloten landschap, met mooie vista's. Zie ook afbeelding 12, open ruimten.

Aandachtspunten

Zie afbeelding 14. In het plangebied liggen voorts een groot aantal actuele aandachtspunten van verschillende problematiek:

1. bezoekerscentrum De Kraaijenberg
2. Hildernisse
3. recreatiegebied De Duintjes
4. spoorwegovergangen
5. boerderij Bogers
6. boerderij Vermunt
7. Kleine Mussepot
8. Lindonk
9. Mattemburgh
10. Ecoduct
11. plan hotel, restaurant, congres
12. bestemming detailhandel
13. project Aviolanda
14. nieuwe spoorlijn goederenvervoer

Deze punten worden in het vervolg van dit rapport nader gezien.

Opheffen barrières

Een structureel hoofdpunt is de infrastructurele barrière door het Landgoed Mattemburgh. Zie afbeelding 15. De aanwezige hoofdinfrastructuur loopt noord-zuid, terwijl de ecologische structuren (beekdalen en hoog-laag) oost-west zijn gelegen. De hoofdinfrastructuur vormt daarom voor een grote ecologische barrière.

Voor wat betreft de barrièrewerking en versnippering van het gebied is voorts van belang:

- de mogelijke aanleg van een nieuwe goederenspoorlijn;
- de verbreding van de A4.

Vanuit cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke belangen is het essentieel dat de twee nieuwe infrastructuren als een integraal project infrastructuur en omgeving worden ontwikkeld.

Vanuit de omgevingskwaliteiten wordt gepleit voor:

- situering nieuwe spoorlijn langs de te verbreden A4
- verdiepte ligging ter hoogte van Mattemburgh
- aanleg van een breed ecoduct
- herstel landschapsas villa Mattemburgh - bossen oostzijde A4.

4. MOGELIJKE ONTWIKKELINGEN

Als vervolg op voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk een verkenning van de mogelijkheden. Achtereenvolgens:

1. Uitgangspunten
2. Triple E-ontwikkeling
3. Ruimtelijk-functionele zoning
4. Thema natuur
5. Thema recreatie
6. Thema landbouw
7. Thema boerderijgebouwen
8. Thema landgoed Mattemburgh

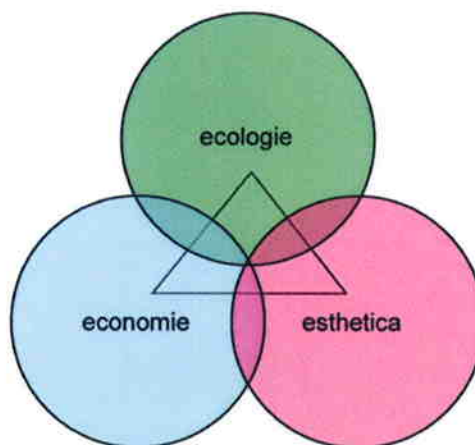
4.1 Uitgangspunten

1. Het behoud van de cultuurhistorische en de ecologische waarden staat voorop.
2. Het gebied Markiezaat-Mattemburgh ligt in een gebied met economische en stedelijke dynamiek. Met behoud van de natuurwaarden komt het gebied voor groene stedelijke en recreatieve functies in aanmerking. De aanwezige natuur- en cultuurwaarden sluiten echter massarecreatie uit.
3. De eigendommen van Brabants Landschap zijn een maatschappelijk bezit en moeten bij voorkeur een openbare maatschappelijke functie vervullen.
4. Maatschappelijk is het van belang te streven naar minimalisering van de subsidiebehoefte en optimalisering van de opbrengsten van de grond en de opstallen.

4.2 Triple E-ontwikkeling

Eén ding moet duidelijk zijn: voorliggende visie is geen eindplan. In het voorgaande zijn de algemene kwaliteiten in beeld gebracht voor wat betreft de cultuurhistorische / esthetische en de ecologische kwaliteiten. Voor deze kwaliteiten staat het behoud voorop.

Het behoud kost echter veel geld. Uitgangspunt in deze visie is dat de subsidies niet voldoende inkomsten bieden voor het behoud van de kwaliteiten. Daarom moeten economische dragers binnen het gebied ontwikkeld worden. Voor Brabants Landschap als eigenaar geldt voor het gebied als geheel het principe van een triple E-eenheid. Zie onderstaande afbeelding.



Triple E-ontwikkeling

Essentieel in deze benadering is dat de gemeente en provincie de noodzaak van een eigen landgoedeconomie onderkennen. Voorwaarde om de economische potenties een kans te geven is dat de bestemmingsplannen hiertoe voldoende ruimte bieden. Ruimte bieden aan het ondernemingsgewijs beheren van het landgoed. Een regeling van bovenaf, welke functies en in welke omvang wel en niet mogen, werkt niet.

Voor de economische ontwikkeling moet niet de vraag van “nut en noodzaak” bepalend zijn. Uitgangspunt moet zijn dat economische activiteiten mogelijk zijn, mits zij het behoud van de kwaliteiten van ecologie en esthetica / cultuur ondersteunen. Voorliggend plangebied ligt in een zone met een hoge stedelijke dynamiek. Dat biedt kansen voor functies in het groen ten behoeve van de stedelingen. Logischerwijs dienen de economische ontwikkelingen aan te sluiten c.q. te passen bij de bestaande activiteiten in het gebied, met name:

- het grondgebruik
- de bebouwing en functies
- het recreatieve medegebruik.

4.3 Ruimtelijk-functionele zonerings

Ruimtelijk-functioneel wordt gekozen voor een zonerings relatieve rust - relatieve drukte zoals weergegeven op afbeelding 16.

De zone ten westen van de spoorlijn is open en bezit hoge natuurwaarden. De ontsluiting bestaat uit onverharde- en halfverharde paden en wegen. De aanwezige bebouwing is beperkt tot het bezoekerscentrum De Kraaienberg en de boerderij Hildernisse. De Geestakkers is tot nu toe in agrarisch gebruik.

Deze westzone leent zich in het bijzonder voor een verdere ontwikkeling als rust- en natuurgebied in combinatie met extensieve recreatie en biologische landbouw.

De middenzone - tussen spoorlijn en A4 - is een verwevingsgebied met open en gesloten landschapsdelen, natuurterreinen, agrarische percelen en relatief veel bebouwing. De ontsluiting bestaat uit verharde wegen en paden.

Deze middenzone leent zich voor een gemengde ontwikkeling van natuur, landbouw en recreatie. Het leveren van "diensten". Hier is sprake van relatieve drukte.

De zone ten oosten van de A4 sluit aan op het grotere bosgebied.

Deze oostzone leent zich in het bijzonder voor verdere ontwikkeling van bos en natuur in combinatie met recreatieve routes, een relatieve rustzone.

4.4 Thema natuur



Het plangebied valt binnen de Natura 2000-gebieden Markiezaat en Brabantse Wal. Voor het in dit rapport relevante noordelijke deel (Vogelrichtlijn) zijn voor 6 beschermde vogelsoorten instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het betreft de Dodaars, geoorde fuut, Wespendif, Nachtzwaluw, Zwarte specht en Boomleeuwerik. Mattemburgh vormt in het bijzonder een leefgebied voor de Zwarte specht en Wespendif.

In het concept-beheerplan voor de Brabantse Wal is Mattemburgh als oude boskern onderverdeeld in bosreservaat met de aanduiding recreatieluwe kern, park Mattemburgh met intensiever recreatief gebruik, overgaand in extensiever gebruik richting Markiezaat. De versterking van de ecologische verbinding tussen Markiezaat en Mattemburgh voor soorten van de Vogelrichtlijn is een gewenste kwaliteitsverbetering. Ontsnippering vormt hierbij een belangrijke maatregel.

De Duintjes is samen met het oostelijke deel van het Markiezaat al in 1982 als natuurmonument aangewezen. De zeer bijzondere overgangen en daarmee samenhangende verscheidenheid in milieuomstandigheden zijn gelegen ter plaatse van De Duintjes en De Kraaienberg. De locatie De Woensdrechtse Duintjes is waardevol vanwege de soortenrijke droge graslandvegetatie, met voorheen de zeer zeldzame stippelzegge in de wat vochtige laagten van De Duintjes. Bevordering van een gevarieerde natuur door middel van zonering inclusief terugdringing van de verbossing, en natuurgerichte recreatie zijn daar belangrijke doelen.

Het Markiezaat is een bijzonder rijk vogelgebied. De instandhoudingsdoelen van de Vogelrichtlijnsoorten hebben voor wat betreft:

- de broedvogels betrekking op de Dodaars, Lepelaar, Kluut, Bontbekplevier, en Strandplevier (de laatste drie staan vanwege successie richting zoetwatermoeras, ter discussie in het Deltabrede overleg);
- foerageer- en rustgebied voor Fuut, geoorde Fuut, Aalscholver, Kleine Zwaan, Grauwgans, Brandgans, Bergeend, Smient, Wintertaling, Pijlstaart, Slobeend, Meerkoet.
- als hoogwatervluchtplaats voor Kluut, Bontbekplevier, Zilverplevier, Kanoet, Bonte Strandloper, Zwarte Ruiter.



Het beekdal van de Blaffert is een natte natuurparel waar, door een inmiddels opgesteld inrichtingsplan, zoveel mogelijk kwelwater zal worden vastgehouden. Ook aan de voet van de Brabantse Wal bij Lindonk zullen met dit doel maatregelen worden uitgevoerd. Al eerder is dit gedaan bij de uitvoering van het project Dal van de Molenbeek tegen de rand van Bergen op Zoom. Dit dal is recreatief ontsloten in aansluiting op het landgoed Mattemburgh en het bezoekerscentrum De

Kraaijenberg. De bijzondere natuurkwaliteiten van Mattemburgh - Markiezaat worden getoond in het bezoekerscentrum, waarbij ook de natuureducatie een belangrijk doel is.

4.5 Thema recreatie



Het gebied wordt druk bezocht door wandelaars en fietsers. Dit blijft een hoofdfunctie. Passend bij de hoofdzonering wordt de recreatie aan de westzijde van de spoorlijn beperkt ontwikkeld. Zie ook afbeelding 17. In de middenzone is ruimte voor ontwikkeling.

1. Bezoekerscentrum De Kraaijenberg



Dit bezoekerscentrum is een vaste plaats in het gebied voor de natuurliefhebber. Het biedt een parkeerplaats, een informatieruimte met kleine horeca en uitkijktoren.

De locatie leent zich voor een voortgaande ontwikkeling als informatie- en educatiecentrum. Voorzien is het bezoekerscentrum de functie recreatieve poort categorie B te geven. En voor wat betreft informatieverstrekking het accent te leggen op het thema waternatuur. (Complementair hieraan wordt op de recreatieve poort Stay-okay het accent

gelegd op de landnatuur). In het routeplan voor de Brabantse Wal is het bezoekerscentrum opgenomen als "middelgrote onthaalpoort". De locatie biedt voldoende ruimte voor de invulling hiervan.

2. Boerderij Hildernisse



Het boerderijgebouw is een rijksmonument. De ligging in het omringende open landschap is uniek.

Boerderij Hildernisse "moet" een vorm van publieke functie krijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een groepsaccommodatie in combinatie met overnachtingen (bed & breakfast). De ontsluiting moet beperkt blijven tot een looproute vanaf De Kraaijenberg (parkeerplaats). Eventueel ook een beperkte auto-ontsluiting vanaf de Fianestraat langs het

spoor. De ontwikkeling van Hildernisse moet worden gezien in relatie met het bezoekerscentrum De Kraaijenberg. Beide liggen in de rustzone ten westen van de spoorlijn in het wijde open gebied. Het gebruik van Hildernisse als groepsaccommodatie moet de natuurlijke omgeving respecteren: een informeel verblijf

dichtbij de grond. Ook valt te denken aan een gecombineerd beheer van Hildernisse en De Kraaijenberg.

3. De Duintjes



De Duintjes vormden vroeger een favoriete locatie aan het strand van de Oosterschelde. Het terugbrengen van een dergelijke functie wordt passend geacht. Minimaal kan gedacht worden aan een uitzichtpunt met infobord. Wat ruimere mogelijkheden zijn voorzieningen als picknicktafels. De bestaande dichte begroeiing wordt grotendeels vervangen door een open begroeiing met onder meer bomen.

4. Landgoed Mattemburgh



Landgoed Mattemburgh heeft veel recreatieve potenties. De ontwikkelingsmogelijkheden voor Mattemburgh worden beschreven in paragraaf 4.8.2 Bovendien is een apart bestemmingsplan Landgoed Mattemburgh in voorbereiding.

5. Kleine Mussepot



Kleine Mussepot is een voormalige boerderijlocatie behorend bij het landgoed Mattemburgh. Herbouw van deze boerderij wordt niet doelmatig geacht. Gezien de geschiedenis van de plek is het een geëigende plaats voor een informatie- en verpoospunt voor fietsers en wandelaars.

4.6 Thema landbouw

4.6.1 Mogelijkheden

Het eigendom van Brabants Landschap omvat op dit moment de boerderijen:

- Vossenweg 3 en 4 die verpacht zijn,
- de boerderijen Hildernisse en Lindonk die leeg staan,
- 50 ha landbouwgrond, deels pachtvrij, deels verpacht,

Zie afbeelding 18.

Op de Ambitiekaart van het Natuurbeheerplan staat ca. 25 ha van deze gronden aangegeven als droog / schraal grasland.

Wat te doen met deze landbouwgronden? Hierna worden opties genoemd die voor de gronden, afhankelijk van de ligging, denkbaar zijn.

optie 1

Het gebruik onveranderd laten en de agrarische bedrijfsvoering op de ca 50 ha vervolgen volgens de reguliere landbouwmethoden.

De effecten hiervan zijn dat:

- de gronden inkomsten opleveren;
- de natuurbeheertypen (deels) niet gerealiseerd worden;
- mogelijk niet voldaan wordt aan de aankoopvoorwaarden door Brabants Landschap.

optie 2

De agrarische bestemming in principe handhaven, maar als bedrijfsvoering voor de gehele 50 ha kiezen voor biologische en/of ecologische landbouw. Daarbij te denken aan de oorspronkelijke streekproducten, in combinatie met eigentijdse nieuwe, ecologisch vriendelijke teelten. Daarbij kan de aanpak in het Groene Woud model staan, voor wat betreft zowel de teelt van (voormalige) streekproducten, als de 'afzetorganisatie' om de producten aan de consument te verkopen. Een dergelijke bedrijfsvoering zonder kunstmest komt in hoge mate overeen met de landbouw tot begin 1900. Deze tijdperiode wordt gewaardeerd als een periode waarin het agrarische cultuurlandschap een relatief hoge ecologische volkomenheidsgraad bezat. De agrarische velden boden openheid en voedselplaatsen voor de fauna.

De effecten van deze optie zijn dat:

- de inkomsten van de agrarische bedrijfsvoering mogelijk lager zijn dan in optie 1;
- de natuurbeheertypen in hoge mate worden gerealiseerd;
- voldaan wordt aan de aankoopvoorwaarden;
- de landschappelijke beleving verrijkt wordt;
- de cultuurhistorische betekenis/waarde van de oude gronden Geestakkers behouden blijft.

optie 3

De gronden (ca. 25 ha) die in het Natuurbeheerplan zijn opgenomen worden aan de landbouw onttrokken door middel van functiewijziging en het aangeduide natuurbeheertype wordt gerealiseerd. De overige gronden blijven agrarisch, met een bedrijfsvoering op biologische en/of ecologische grondslag. De effecten van deze optie zijn, dat:

- relatief weinig inkomsten
- realisering natuurbeheertypen
- voldaan wordt aan de aankoopvoorwaarden.
-

optie 4

Op de vrijkomende landbouwgronden nieuwe landgoederen ontwikkelen. Volgens artikel 3.8.6 uit de provinciale Verordening per nieuwe wooneenheid 5 ha gelegen in de groenblauwe mantel. Buiten de boerderij Lindonk zou in principe een nieuw landhuis mogelijk zijn. Dit is echter niet aan te merken als een versterking van de kwaliteit van het gebied.

4.6.2 Keuze

Voor de beoordeling zijn de volgende criteria van toepassing.

- De hoofddoelstelling voor de gronden van Brabants Landschap is behoud en ontwikkeling van de cultureel - en natuurlijke waarden.
- Het plangebied is een parkachtige geleidingszone in de stedelijke zone Rotterdam - Bergen op Zoom - Antwerpen. Voor de bezoekende stedeling vormt de aanwezigheid van landbouw een verrijking van de belevingswaarde van het gebied.
- Het beheer van de gronden van Brabants Landschap vraagt veel subsidies. Dit is maatschappelijk geld, waarvan het de vraag is of dat blijvend voldoende beschikbaar is. Eigen inkomsten genereren wordt door Brabants Landschap beschouwd als een maatschappelijke plicht - de landbouw als economische drager.

Onderstaand schema geeft een toetsing van de opties aan de criteria.

optie	inkomsten	ontwikkeling natuur	belevingswaarde
1	++	0	0
2	+	+	++
3	0	++	+
4	+	+	-
5	0	0	0

Keuze

Afhankelijk van de ligging van de gronden in hun omgeving hebben verschillende opties de voorkeur.

optie	beoordeling
1	Is in strijd met de algemene doelstellingen van ontwikkeling natuur en landschap.
2	Heeft de voorkeur voor de bestaande aaneengelegen gronden die in agrarisch gebruik zijn, met name de Geestakkers, de gronden langs de Vosseweg ten noorden van de Dubbele Dreef, de gronden Lindonk en de gronden aan weerszijden van de Korteweg. Daarmee kan in samenwerking tussen een pachter en het Brabants Landschap een haalbaar agrarisch bedrijf op biologisch / ecologische basis functioneren.
3	Is van toepassing voor enkele percelen in het gebied Lindonk, mede als compensatie voor de bouw van de winterverblijfplaats kuisplanten op Landgoed Mattemburgh.
4	Verstening is in strijd met de algemene doelstellingen met betrekking tot de ontwikkeling van natuur en landschap.

4.7 Thema boerderijgebouwen

4.7.1 Inleiding

Het handhaven van de agrarische bestemming leidt ook tot het handhaven van een of meer boerderijen. Brabants Landschap heeft er vier:

1. Boerderij Hildernisse, ligt in de westelijke zone met een ontwikkeling natuur en extensieve recreatie. Deze boerderij komt niet meer voor agrarisch gebruik in aanmerking.
2. Boerderij Vossenweg nr. 3 komt pachtvrij en mogelijk geheel vrij. Deze boerderij ligt nabij de boerderij Vossenweg 4. Het functioneren van twee agrarische vestigingen in het noordelijke deel is niet doelmatig. Daarom is de optie voor deze locatie de agrarische functie te laten vervallen en het boerderijgebouw als woonboerderij te behouden.
3. Boerderij Vossenweg nr. 4, ligt in het noordelijke deel van de middenzone. De huidige pachter Bogers heeft reeds een aanzet gemaakt met de teelt van streekproducten en rechtstreekse verkoop aan de consument (bedrijfsnaam Boerke Bogers). Een uitbreiding van dit bedrijf overeenkomstig optie 2 is passend.



4. De toekomst van boerderij Lindonk ligt nog open. De mogelijkheden worden in de volgende paragraaf nader toegelicht.

Voor de volledigheid is van belang dat het agrarische bedrijf Lange Steen 2 ten oosten van de A4 is gesaneerd. De bedrijfswoning blijft wel behouden

4.7.2 Boerderij Lindonk



Algemeen

Boerderij Lindonk staat al een paar jaar leeg. De bebouwing heeft cultuurhistorische waarde, maar is in slechte staat. Het is geen gemeentelijk monument of rijksmonument. Handhaven van de bebouwing met toekomstwaarde betekent feitelijk nieuwbouw met hoogstens verwerking van oude elementen/authentieke materialen.

In de directe omgeving heeft Brabants Landschap ca. 25 ha agrarische gronden in bezit. Deze gronden vormen geen onderdeel van het Natuurgebiedsplan. Brabants Landschap heeft de gronden echter voorgedragen voor opname in de EHS.

In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Woensdrecht vallen ze onder de bestemming Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden.

Vanuit het thema natuur bezien is van belang dat Lindonk in de oost-west georiënteerde ontsnipperingszone Markiezaat - Mattemburgh ligt.

Mogelijkheden

Voor Lindonk zijn de volgende opties denkbaar.

1. Voortzetting landbouwbedrijf
Een mogelijkheid is het landbouwbedrijf voortzetten met biologische / ecologische land- en tuinbouw, vergelijkbaar met Boerke Bogers op het bedrijf Vossenweg 4. Vanwege de vereiste nieuwbouw lijkt dit bedrijfseconomisch weinige kansrijk.
2. Bebouwing saneren
Cultuurhistorisch verdwijnt een oude boerderij, zoals dat ook met de Kleine Mussepot gebeurd is. Dit is ongewenst op deze oude boerderijlocatie.

3. Woonboerderij

Omwille van vergroting van de financiële basis voor het algemene onderhoud van het gebied kan vernieuwbouw tot woonboerderij overwogen worden. De ondergrond wordt verpacht. Het boerderijgebouw wordt door een particulier herbouwd. Een woonboerderij op die locatie sluit aan op de bestaande woningen langs Lindonk en is derhalve niet geheel a-structureel.

4. Natuurontwikkeling

Omwille van de gewenste ecologische versterking in de oost-west richting (ontsnippering) is het heel goed mogelijk een deel van de huiskavel om te vormen tot natuur.

optie	financieel	natuur	cultuurhistorie	belevingswaarde landschap
1 agrarisch bedrijf	-	0	++	+
2 saneren	0	+	--	0
3 woonboerderij	+	0	+	0

Keuze

Gezien de onhaalbaarheid van optie 1 en de onwenselijkheid van optie 2, wordt voor optie 3 gekozen, al of niet in combinatie met natuurbouw op de huiskavel.

4.8 Thema Landgoed Mattemburgh

4.8.1 Inleiding

De Historische Buitenplaats Mattemburgh vormt het culturele hoogtepunt in het plangebied. Gesticht in de 19^e eeuw als een luthof / buitenplaats nabij de stad voor een particuliere familie, is het nu een buitenplaats van allure voor de gemeenschap. Zie ook afbeelding 19.

De gebouwen en tuin/park vormen een rijksmonument. Dit betekent dat met betrekking tot de bestaande toestand een zeer conserverend beleid geldt. Tevens is echter het (voormalige) Belvederebeleid van toepassing dat als basis heeft behoud door ontwikkeling. Ook voor Mattemburgh geldt dat het maatschappelijk van belang is dat het landgoed zoveel mogelijk opbrengsten genereert om de subsidienuddzaak te drukken. De potenties van Landgoed Mattemburgh als economische drager moeten benut worden.

Voor het landgoed geldt in het bijzonder 'behoud door ontwikkeling'. Op afbeelding 20 is de historische staat van het landgoed aangeduid. Villa en park hebben een museale betekenis. De bijgebouwen vormen een zone voor voortgaande ontwikkelingen. Herstel van de villa met het landschap ten oosten van de A4 is gewenst. De natuur, de bossen en het beekdal vormen het duurzame landschappelijke kader.

4.8.2 Mogelijke ontwikkelingen

Landgoed en villa vormen een stedelijke parel voor hoogwaardige activiteiten in de zone Bergen op Zoom - Antwerpen. In de bestaande situatie wordt de orangerie gebruikt als horecabedrijf. Tegen betaling kan ook het park worden bezocht. De villa wordt thans bewoond. Een meer algemene publieksfunctie van de villa past beter bij het "collectieve" eigendom van het landgoed inclusief de villa. Zo is bijvoorbeeld de villa zeer geschikt als exclusieve locatie voor bijeenkomsten, trouwpartijen, kunsttentoonstellingen e.d. De potenties van Villa Mattemburgh kunnen worden vergeleken met die van Huize Bergen in Vught.

Uitgangspunt voor het toekomstige gebruik is een vorm van openbare functie. Voor het behoud van de kwaliteit / allure / standing van het landgoed moeten de activiteiten echter wel "exclusief" blijven. Dit betekent dat de activiteiten niet op grote groepen mensen moeten zijn gericht.

In het routeplan voor de Brabantse Wal is Mattemburgh opgenomen als een "kleine onthaalpoort". De uitstraling van met name de orangerie zou met het oog op deze functie uitnodigender kunnen worden.

Nieuw bestemmingsplan

Voor genoemde ontwikkelingen is een apart bestemmingsplan Landgoed Mattemburgh in voorbereiding. Het bestemmingsplan voorziet in:

- een verbreding van de horecafunctie, restaurant, congres en hotel;
- de bouw van een nieuwe orangerie.

Een en ander is in de volgende bestemmingsomschrijving vervat, hier aangehaald voor zover relevant voor deze visie.

Groen - Buitenplaats

De voor 'Groen - Buitenplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. *behoud en herstel van de historische tuin en park, inclusief de bestaande tuin-koepel met ijskelder en het bestaande reeënhok, alsmede voor behoud en herstel van de bestaande bebouwing, met name de hoofdgebouwen villa, tuinmanswoning annex koetshuis, tuinmuur en orangerie, zoals vervat in de aanwijzing Historische Buitenplaats Mattemburgh, monumentnummer 520129;*
2. *wonen, voor zover het betreft de villa en de tuinmanswoning;*
3. *bijeenkomsten voor vergaderen en partijen;*
4. *exposities;*
5. *horeca, waarbij overnachtingen in de villa zijn toegestaan;*
6. *ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', de aanduiding 'parkeerterrein' en de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - overwinteringsplaats kuuipplanten': parkeren;*
7. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - overwinteringsplaats kuuipplanten': tevens een overwinteringsplaats voor kuuipplanten;*
8. *recreatief medegebruik;*

4.8.3 Inrichtingsvisie Mattemburgh

Voor de volledigheid van dit rapport is ook de Inrichtingsvisie Mattemburgh opgenomen, rapport DLG november 2009. De Inrichtingsvisie is weergegeven op afbeelding 21. De Inrichtingsvisie bevat drie hoofduitgangspunten. Deze worden hierna genoemd met de relevante afstemming met onderhavig rapport.

Uitgangspunt 1

Het oorspronkelijke Landgoed Mattemburgh zichtbaar en beleefbaar maken: zowel het samenhangende geheel als de interne verscheidenheid.

Afstemming

- zonerings: westelijke zone, middenzone, oostelijke zone;
- behoud agrarische gronden voor biologische landbouw;
- nieuwe functie geven aan de oude boerderijplaatsen.

Uitgangspunt 2

De historische buitenplaats Mattemburgh zichtbaar en beleefbaar maken: het bijzondere karakter en de bijzondere ligging.

Afstemming

- herstel kavelpad naar Kleine Mussepot;
- Kleine Mussepot ontwikkelen als recreatieve 'poosplaats' met picknickvoorziening en infobord. En in het bijzonder het oprichten van een folly in de zichtas vanuit de theekoepel.

Uitgangspunt 3

Kern rond villa ontwikkelen als het gezicht (symbolisch boegbeeld en wellicht ook beeldmerk/icoon) van de Brabantse Wal.

Afstemming

- verbrede, exclusieve horecafunctie;
- uitbreiding met nieuwe overwinteringsplaats / orangerie;
- uitbreiding parkeren op eigen terrein.

5. **PLAN**

In dit hoofdstuk wordt het feitelijke plan beschreven.

Achtereenvolgens:

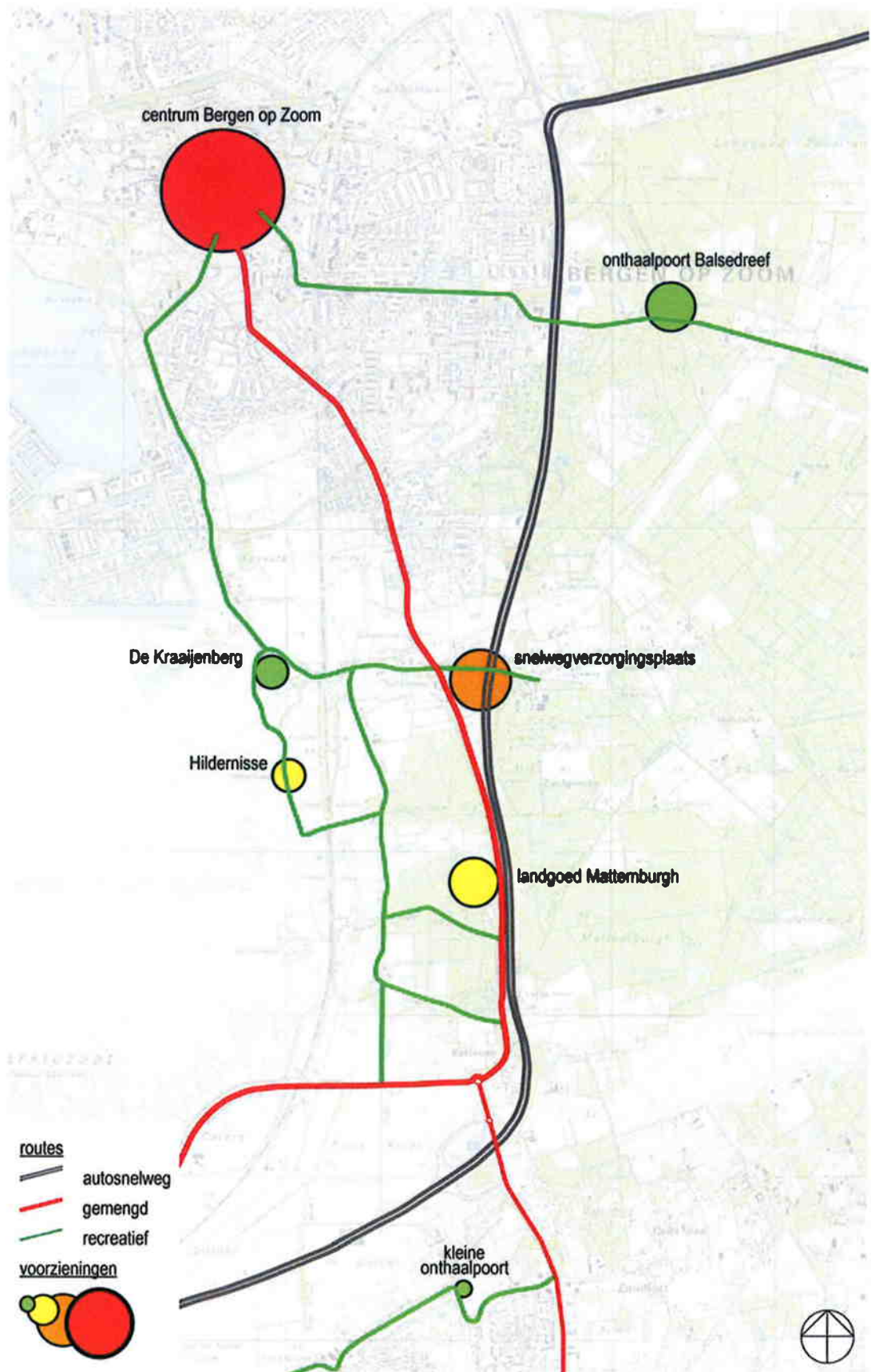
1. Parel van de Brabantse Wal
2. recreatieve routestructuur Brabantse Wal
3. deelgebied De Kraaijenberg - Hildernisse
4. deelgebied De Duintjes
5. deelgebied Vossenweg
6. deelgebied Lindonk
7. historische Buitenplaats Mattemburgh.

Het plan als geheel is weergegeven op los bijgevoegde kaart Visie ontwikkelingen.

5.1 **Parel van de Brabantse Wal**

Het gebied Markiezaat - Mattemburgh vormt een hoogtepunt op de Brabantse Wal. Het behoud van de cultuurhistorische en ecologische waarden staat voorop. Inzake deze waarden is sprake van een conserverend plan. Reden wordt om ook af te zien van nieuwe ontsluitingen in het gebied. Het bestaande ruimtelijke patroon vormt de randvoorwaarde voor de nieuwe ontwikkelingen. In termen van de provinciale lagenbenadering blijven de ontwikkelingen in deze visie beperkt tot de occupatie, het gebruik van de gronden en gebouwen. Voor het behoud van de kwaliteiten moet het plan wel ruimte bieden voor de ontwikkeling van economische dragers. In dit opzicht is sprake van een ontwikkelingsplan.

Onderstaande afbeelding geeft het grotere verband van de Brabantse Wal, waarin de voorzieningen functioneren.



stadsregionale structuur van routes en voorzieningen

Routes

Het plangebied ligt in een omgeving met een uitgebreide routestructuur: autosnelweg, gebiedsontsluitingsweg, erfontsluitingsweg, fiets-, ruiter- en wandelpaden. In het bijzonder is van belang dat de erfontsluiting en paden binnen het plangebied een goede aansluiting krijgen / behouden op de omgeving.

Voorzieningen

Voor de positiebepaling van het plangebied Markiezaat - Mattemburgh zijn de bestaande en geplande voorzieningen van belang. Er is sprake van een duidelijk hiërarchisch patroon van voorzieningen met een eigen signatuur, zowel buiten als binnen het plangebied.

Buiten plangebied

1. Het stadscentrum Bergen op Zoom vormt het regionale stedelijke hart met een concentratie van voorzieningen voor bestuur, cultuur, horeca, winkels, diensten, ook voor toerisme en recreatie.
2. Wegverzorgingsplaats A4 - Heimolen. Deze geplande voorziening wordt ook van regionaal belang voor wat betreft het modale type voorzieningen voor zakelijke en niet-zakelijke bijeenkomsten van grotere omvang. Het wegverzorgingspunt met hotelaccommodatie kan ook een rol vervullen in recreatie en toerisme.
3. Onthaalpoort Balsedreef is gepland als een grote recreatieve poort met een ruim aanbod van recreatieve voorzieningen.
4. Een geplande kleine recreatieve onthaalpoort ligt aan de noordzijde van Woensdrecht.

Binnen het plangebied

5. Landgoed Mattemburgh vervult reeds een horecafunctie, die verruimd wordt. Deze cultuurhistorische parel komt in aanmerking voor een ontwikkeling tot een exclusieve horecaplaats voor bijzondere ontmoetingen. Een plaats voor bijzondere gelegenheden in 'tenue de ville' of 'black tie'. De historische tuin en park geven een extra cachet. Het kan de icoon worden van de Brabantse Wal.
6. Bezoekerscentrum De Kraaijenberg functioneert reeds jaar en dag als info-centrum voor historie en natuur in het gebied. De locatie is aangewezen als een middelgrote onthaalpoort en heeft een andere signatuur als de Balsedreef.
7. Voor de boerderij Hildernisse is een ontwikkeling als groepsaccommodatie voorzien voor ontmoeting en vorming met overnachtingsmogelijkheden. In relatie met De Kraaijenberg ligt de boerderij Hildernisse (rijksmonument) uniek als accommodatie voor verblijf in het natuurgebied. Een ontwikkeling van dichtbij-de-grond-activiteiten in de cultureel- en natuurlijke sfeer wordt als een verrijking voor de omgeving beschouwd. Het is een plaats voor een verblijf met 'klompen of laarzen' aan.

Geconcludeerd mag worden dat de bestaande en de geplande voorzieningen in en rond het gebied Markiezaat - Mattemburgh complementair zijn. Vormen van samenwerking zijn denkbaar (arrangementen, exploitatie, e.d.).



routes Markiezaat - Mattemburgh

5.2 Recreatieve routestructuur

De provincie heeft Bureau Buiten een plan voor de recreatieve routestructuur laten opstellen. Dit plan is van groot belang voor de recreatieve ontwikkelingen. Waar geen pad of weg is komt men niet. De routes zijn weergegeven op afbeelding 22. Meer bepaald bevat de routestructuur recreatieve routes en recreatieve poorten.

Recreatieve routes

Onderscheiden zijn:

- fietsroutes;
- wandelroutes;
- ruiter- en menroutes;
- mountainbikeroutes.

Binnen het plangebied Markiezaat - Mattemburgh komt de ligging van de routes in hoge mate overeen met de bestaande wandel- en fietsroutes. De verdere realisatie ervan moet in overleg met de gemeenten worden afgestemd binnen het totaalplan voor de Brabantse Wal.

Recreatieve poorten

Voorts bevat het provinciale plan naast een recreatieve routestructuur ook een voorstel voor de recreatieve poorten. Onderscheiden zijn:

- A grote poort
Ruim aanbod voorzieningen: publiekstrekker, parkeren, informatie.
Meer dan 100.000 bezoekers per jaar.
- B middelgrote poort
Beperkt aanbod voorzieningen, parkeren, informatie.
10.000 tot 100.000 bezoekers per jaar.
- C kleine poort
Alleen basisvoorzieningen: parkeerplek, picknickplek en informatie directe omgeving.

Binnen het gebied Markiezaat - Mattemburgh zijn aangewezen:

- Bezoekerscentrum De Kraaijenberg als middelgrote poort.
Activiteiten: wandelen, fietsen, bezoekerscentrum, kijkhut en uitkijktoren, parkeren.
- Landgoed Mattemburgh als kleine poort.
Activiteiten: wandelen en fietsen, horeca, rondleidingen.



**De Kraaijenberg
bezoekerscentrum
middelgrote onthaalpoort**

de Blaffert

**Hildernisse
groepsaccommodatie**

Deelgebied De Kraaijenberg
Legenda zie kaart Visie ontwikkelingen

5.3 Deelgebied De Kraaijenberg - Hildernisse

Zoals in hoofdstuk 4 beschreven is als ontwikkeling gekozen:

- De Kraaijenberg, brede ontwikkeling informatie, natuureducatie, middelgrote recreatieve poort;
- Hildernisse, ontmoetingsfunctie, groepsaccommodatie met overnachting, bed and breakfast; motto: *verbondenheid met de natuur*.

Deze functies zijn nauw met elkaar verbonden. De inrichting van de locaties is weergegeven op nevenstaande afbeelding. Zie ook afbeelding 23 in de A3-band voor een overzicht van alle deelgebieden.

Routes

Auto

De auto-ontsluiting blijft op afstand op de Fianestraat en de Vossenweg. De locatie Hildernisse is eventueel per auto bereikbaar - in geval van activiteiten - vanaf de Fianestraat (met verkeerssluis).

Fietsroute

De fietsroutes lopen via de Fianestraat en de onverharde weg langs de spoorlijn, via Hildernisse naar Vossenweg.

Wandelroute

Een specifieke wandelroute vormt het pad vanaf het bezoekerscentrum De Kraaijenberg naar Hildernisse. Via dit pad moet de complementariteit van de twee voorzieningen dagelijks functioneren.

Ruiterroute

In het routeplan Brabantse Wal is een ruiterroute opgenomen noordelijk langs De Kraaijenberg en aan de westzijde van de spoorlijn.

Locatie De Kraaijenberg

De bestaande inrichting van het terrein blijft vrijwel onveranderd. De bebouwing komt in aanmerking voor modernisering. Het verblijfsgebied voor de bezoekers met terras en toren voldoet.

Locatie Hildernisse

Het bestaande erf wordt heringericht tot een verblijfsplek voor de recreanten. Een integrale aanpak bodemsanering, cultuurhistorie, archeologie is voorzien

Het bestaande boerderijgebouw blijft gehandhaafd. Vernieuwbouw van een van de te slopen stallen tot overnachtingsaccommodatie is toegestaan. Het nieuwe erf fungeert als verblijfsgebied voor ontmoeten en spelen. Hier is ook beheerd parkeren toegestaan.

Geestakkers

Het cultuurhistorisch belangrijke gebied Geestakkers blijft in landbouwkundig gebruik voor biologische land- en tuinbouw. De natuurwaarde wordt versterkt door akkerrandenbeheer ten behoeve van fauna in de winter en insecten in de zomer.

Natuurontwikkeling

Op de overige gronden gaat de reeds ingezette natuurontwikkeling verder. Het omvat hakhoutbeheer van de houtwallen rond De Kraaijenberg, ontwikkeling bloemrijk grasland, jaarronde begrazing door paarden, seizoensbegrazing door koeien op de schorren rond Hildernisse.



Deelgebied De Duintjes
Legenda zie kaart Visie ontwikkelingen

5.4 Deelgebied De Duintjes

De functie van De Duintjes wordt verpoosplaats voor recreanten met een uitkijkpunt, een informatiebord en picknickvoorziening, ter plaatse van het oude badpaviljoen. Zie nevenstaande afbeelding.

Routes

Auto

Er komt geen specifieke parkeerplaats. Parkeren is mogelijk op de parkeerplaatsen bij De Kraaijenberg en Mattemburgh. Van daaruit kan men fietsen en lopen.

Fietsroute

De locatie is vanaf de Beukenlaan per fiets bereikbaar (als de spoorwegovergang blijft bestaan).

Wandelroute

Vanaf Hildernisse wordt via een oude weg een (struin)pad aangelegd.

Beplanting

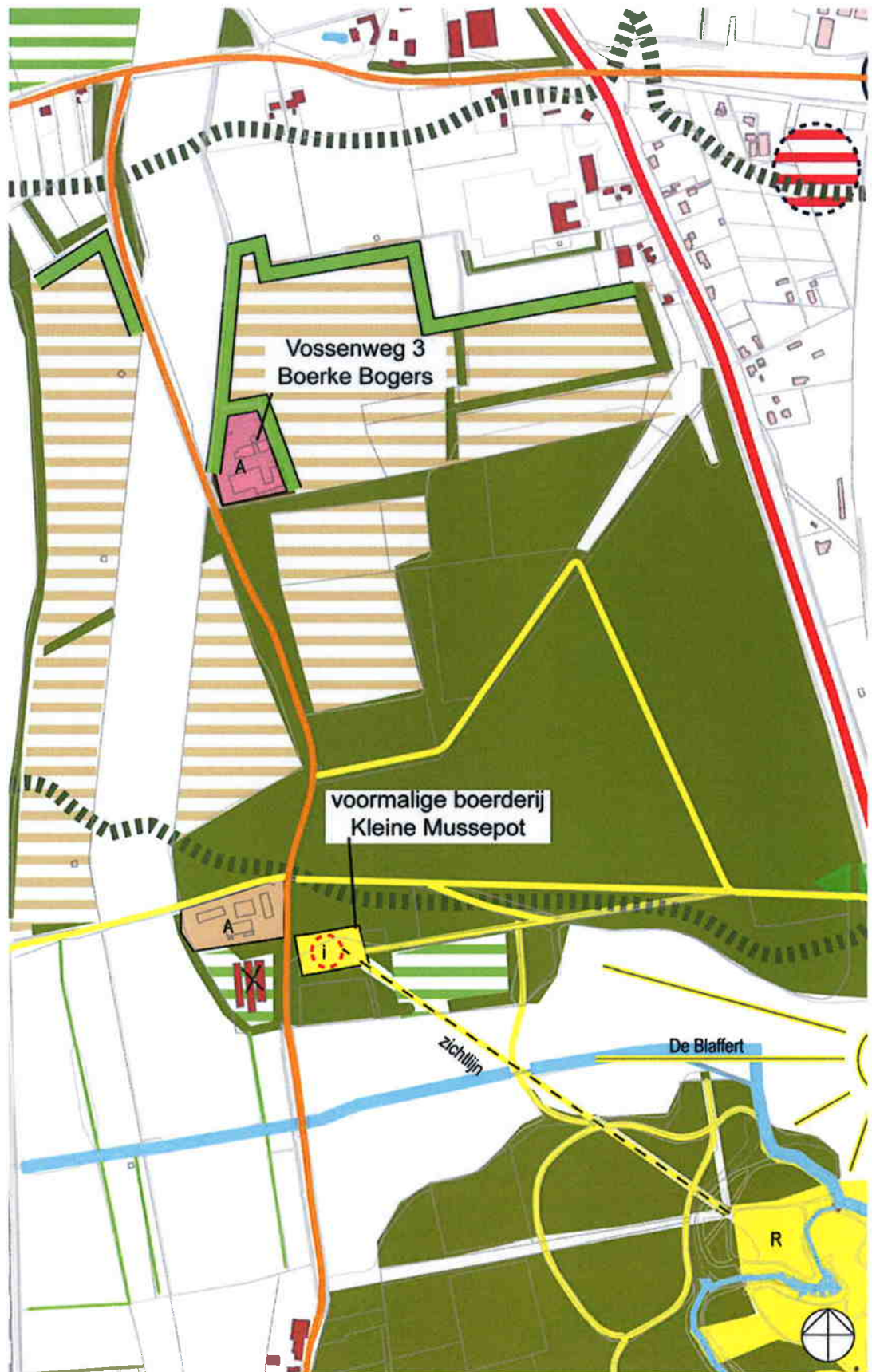
De locatie krijgt een visueel open beplanting. Deze bestaat uit een losse spreiding van bomen (schaduw voor recreant en dieren) met een onderbegroeiing van grassen en kruiden.

Voorzieningen

De voorzieningen blijven beperkt tot een informatiepunt en een picknickplaats en een uitgepaalde wandelroute toegespitst op de gebiedshistorie, funderingen voormalig strandpaviljoen, loopgraven, opstelplaatsen geschild. Realisering van een landart-project is passend.

Natuurbeheer

Er komt een zonerings ter bescherming van de floristische waarden. Voorts kleinschalig plaggen ten behoeve van de regeneratie van o.m. stippelzegge en heide. Ook zal er extensieve seizoensbegrazing zijn.



Deelgebied Vossenweg
Legenda zie kaart Visie ontwikkelingen

5.5 Deelgebied Vossenweg

In dit deelgebied is het behoud van de agrarische percelen met een voortzetting voor biologische / ecologische land- en tuinbouw functioneel van belang, alsmede het recreatieve gebruik. Zie nevenstaande afbeelding.

Routes

Auto

De Vossenweg is en blijft de erfonthoudingsweg voor auto's.

Fietsroute

De Vossenweg heeft en behoudt de functie van fietsroute.

Wandelroute

De bestaande routes blijven gehandhaafd en worden uitgebreid. "Nieuw" is ook het herstel van een padverbinding tussen het Landgoed Mattemburgh en de locatie Kleine Mussepot.

Beplantingsstructuur

Nieuwe houtsingels worden aangelegd overeenkomstig de situatie 1900. Daarmee wordt de cultuurhistorie (en natuur) in het gebied versterkt; in het bijzonder ook aan de zijde Antwerpsestraatweg, waar de weg en de bebouwing worden afgeschermd. Daarmee krijgt dit deelgebied meer de beslotenheid van het landgoed.

Locatie Vossenweg 3

Voor dit agrarische bedrijf is een woonfunctie voorzien. In dat geval zullen de agrarische opstallen worden gesloopt.

Locatie Vossenweg 4

Het agrarische bedrijf wordt gecontinueerd, inclusief de bestaande verkoop aan huis van ter plaatse geteelde producten. Het erf wordt omrand met een houtsingel.

Locatie Kleine Mussepot

Overeenkomstig de Structuurvisie Mattemburgh wordt de locatie Kleine Mussepot hersteld als herkenbare historische boerderijplaats. Het inrichtingsvoorstel omvat:

- kleine akker inzaaien met graan;
- verpoosplaats voor recreanten met parkeerplek, picknickplaats en infopunt;
- bank in vorm van lange boomstam;
- herstel focuspunt in zichtlijn vanuit theekoepel in de vorm van een folly, kunstwerk, overdekte picknickplaats.

Natuurbeheer

Het natuurbeheer omvat het handhaven van het cultuurhistorisch eikenhakhout en het behoud van de oude lanen, met vrijstelling waar nodig. In het beekdal van de Blaffert het cultuurhistorisch greppelpatroon handhaven, maar uittredend kwelwater meer vasthouden door middel van drempels in de beek.



Deelgebied Lindonk. Legenda zie kaart Visie ontwikkelingen

5.6 Deelgebied Lindonk

Functioneel zijn de volgende aspecten van belang:

- behoud van bebouwing op deze locatie;
- herbouw tot woonboerderij.
- gebruik van de bestaande agrarische gronden voor biologische / ecologische land- en tuinbouw;
- huiskavel eventueel omzetten in natuur, deels compensatie voor winterbergplaats kuisplanten op Mattemburgh.

Zie ook nevenstaande afbeelding.

Routes

Auto

De Korteweg is een erfontsluitingsweg voor auto's.

Fietsroute

De Korteweg behoudt de functie van fietsroute.

De bunkerroute vanuit Hoogerheide passeert de Knickebeinbunker.

Wandelroutes

De bestaande wandelroutes blijven gehandhaafd en worden uitgebreid.

Beplantingsstructuur

Nieuwe houtsingels zijn voorzien:

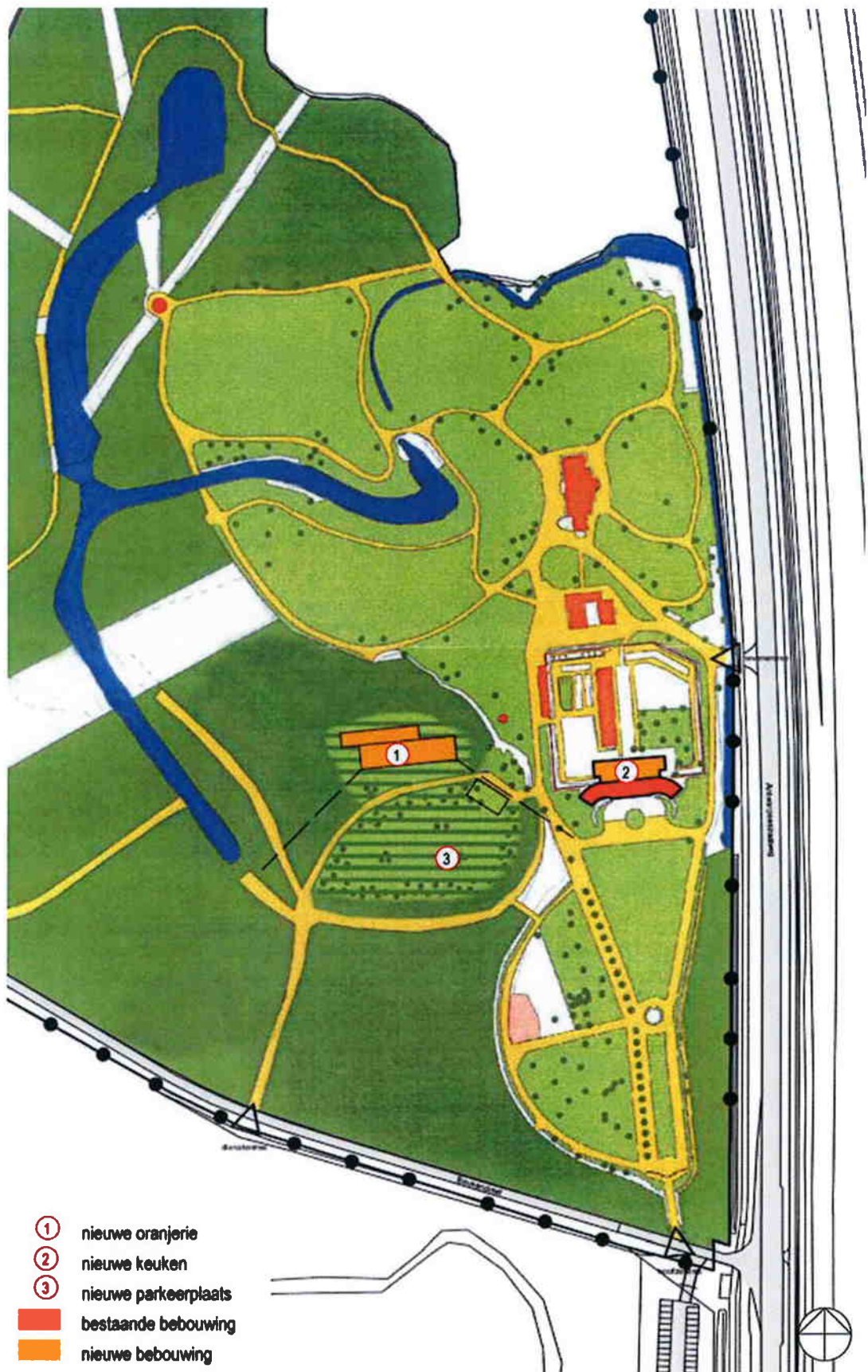
- rondom het erf;
- in de oksel Lindonk-Korteweg conform de historische situatie van 1900.

In het noordelijke deel van de huiskavel is bosaanleg voorzien, als compensatie voor de bouw van de nieuwe orangerie/overwinteringsplaats op Mattemburgh. Omvang nog nader vast te stellen.

Natuurbeheer

Het natuurbeheer omvat een gemengd programma met:

- herstel kwelgevoed grasland aan zuidzijde van de wal;
- rietoevers langs sloten met handhaving cultuurhistorisch patroon;
- bos ontwikkelen tot gemengd naald-loofhoutbestand met meer variatie en structuur;
- bestrijding Amerikaanse vogelkers (eerste fase al uitgevoerd).



Landgoed Mattemburgh

5.7 Historische Buitenplaats Mattemburgh

Voor de Historische Buitenplaats Mattemburgh is van toepassing: behoud door ontwikkeling zoals bedoeld in het voormalige Belvederebeleid. Zie ook afbeelding 20. De horecafunctie wordt verbreed tot een conferentieoord met een restaurant en eventueel overnachtingen in de villa.

Toegevoegd worden een nieuwe overwinteringsplaats kuipplanten, keuken en parkeerplaats zoals op nevenstaande afbeelding aangegeven.

Ontsluiting

De ontsluiting voor auto, fietser en voetganger blijft onveranderd.

Extra parkeerplaatsen zijn voorzien naast de nieuwe overwinteringsplaats kuipplanten. Deze zijn te bereiken via de bestaande dienstweg vanaf de Beukenlaan.

Bepantingsstructuur

Een aanpassing van de beplanting is voorzien ter plaatse van de nieuwe orangerie in combinatie met extra parkeerplaatsen.

Natuurbeheer

Het beheer van het parkbos houdt extensief kapbeheer in afgestemd op de aanwezigheid van de Zwarte specht, hollenbroeders en vleermuizen. Ook het openhouden van de zichtlijnen is van belang.

5.8 Ontwikkeling bebouwing

De in voorliggend plan opgenomen ontwikkeling van de bebouwing is samengevat in onderstaand schema. Zie ook afbeelding 23.

onderdeel	gebruik per 1-1-2010	mogelijkheden	keuze	bestemming	
1	Villa Mattemburgh	wonen	- hotel - restaurant - conferentieoord	conferentieoord	Gemengd
2	koetsierswoning	wonen	wonen	wonen	Gemengd
3	orangerie Mattemburgh	restaurant	- restaurant - conferentieoord - expositieruimte	- restaurant - kleine recreatieve poort	Gemengd
4	nieuwe orangerie	nog te bouwen	- orangerie - open voor bezoek	orangerie	Gemengd
5	De Kraaijenberg	bezoekerscentrum	- vernieuwd bezoekerscentrum - verbreden met functies - natuureducatie	middelgrote recreatieve poort	Recreatie
6	Hildernisse	voormalige boerderij	- woonboerderij - kampeerboerderij - groepsaccommodatie	groepsaccommodatie	Recreatie
7	Lindonk	voormalige boerderij	- verbreed agrarisch bedrijf - kampeerboerderij - zorgboerderij - woonboerderij - natuurcentrum	woonboerderij	Wonen
8	Knickebeinbunker	opslag	- winterverblijf vleermuizen - recreatief punt	- winterverblijf vleermuizen - recreatief punt	Natuur
9	Kleine Mussepot	onbebouwd	- dependance landgoed - recreatief punt	recreatief punt	Recreatie
10	Vossenweg 3	boerderij	- wonen - (verbreed) agrarisch bedrijf	wonen	Wonen
11	Vossenweg 4	boerderij	- wonen - (verbreed) agrarisch bedrijf	verbreed agrarisch bedrijf	Agrarisch

6. TOETSING AAN VERORDENING RUIMTE

Zoals in paragraaf 2.2.2 toegelicht is op onderhavig plan de provinciale Verordening ruimte van toepassing. Hierna volgt de toetsing aan de relevante artikelen.

6.1 Algemeen

Voorliggende planvisie is in principe conserverend van aard. De visie is primair gericht op het behoud en de ontwikkeling van de waarden van cultuurhistorie, ecologie, hydrologie en landschap. De nieuwe ontwikkelingen in de visie zijn gericht op:

1. Recreatief medegebruik, met name:
 - a. uitbreiding recreatieve routes conform de recreatieve routestructuur Brabantse Wal;
 - b. ontwikkeling bezoekerscentrum De Kraaijenberg, met de functie 'middelgrote onthaalpoort';
 - c. ontwikkeling Landgoed Mattemburgh, met onder meer een functie als 'kleine onthaalpoort';
 - d. ontwikkeling Kleine Mussepot en De Duintjes tot recreatieve verpoosplaatsen.
2. Economische dragers ten behoeve van onderhoud en beheer, met name:
 - a. ontwikkeling Mattemburgh tot congrescentrum, inclusief bouw overwinteringsplaats kuipplanten;
 - b. ontwikkeling agrarisch bedrijf Hildernisse tot groepsaccommodatie met vergaderruimte en overnachtingsmogelijkheden;
 - c. ontwikkeling agrarisch bedrijf Vossenweg 4 tot biologisch landbouw-/tuinbouwbedrijf inclusief verkoop aan huis en bistro eigen producten.
 - d. herbestemming agrarische bedrijven Lindonk en Vossenweg 3 tot woonboerderij.

6.2 Artikel 3.1 Ecologische hoofdstructuur

De uitsnede kaartlaag 3 EHS is opgenomen in de afbeeldingenband. De ontwikkelingslocaties zijn aangegeven.

6.2.1 Artikel 3.1.3 Bescherming van de ecologische hoofdstructuur

In het plangebied verandert de ontsluiting voor de auto's en de fietsers niet. Voor zover sprake is van uitbreiding van wandelpaden zijn deze gelegen op oude bos- en veldwegen.

1. Bezoekerscentrum De Kraaijenberg is gelegen op gronden die niet tot de EHS behoren. De uitstraling op de EHS blijft beperkt tot de bestaande wandelroutes.
2. Boerderij Hildernisse ligt op gronden die niet tot de EHS behoren. Het boerderijgebouw is een rijksmonument. Het agrarische bedrijf wordt gesaneerd. Voorzien is een ontwikkeling als groepsaccommodatie. De voormalige stallen/schuren worden gesloopt. Een nieuw paviljoen voor overnachtingen is

mogelijk. De invloed op de omgeving blijft beperkt tot een ontsluiting voor de auto langs de spoorlijn. De directe relatie tussen De Kraaijenberg en Hildernisse blijft beperkt tot het bestaande wandelpad.

3. De Duintjes ligt in EHS. De ontwikkeling blijft beperkt tot recreatieve voorzieningen in de vorm van een picknicktafel infobord, paden.
4. De huiskavel Vossenweg 4 ligt niet binnen de EHS. De bijbehorende landerijen wel. Het bestaande agrarische bedrijf kan zich ontwikkelen als biologisch gemengd bedrijf met verkoop aan huis. De invloed op de omgevende EHS is vergelijkbaar met de bestaande bedrijfsvoering.
5. De huiskavel Vossenweg 3 behoort niet tot de EHS. De bijbehorende landerijen wel. De bestaande boerderij krijgt een woonfunctie.
6. Kleine Mussepot behoort tot de EHS. De ontwikkeling blijft beperkt tot recreatieve voorzieningen in de vorm van een picknicktafel, infobord en paden.
7. Boerderij Lindonk behoort niet tot de EHS. Het bestaande boerderijgebouw krijgt een woonfunctie.
8. De gronden van landgoed Mattemburgh behoren deels tot de EHS. Voor het landgoed is een apart bestemmingsplan in voorbereiding. Voorzien is een overwinteringsplaats die in de EHS ligt. In het bestemmingsplan is tevens compensatie opgenomen op agrarische gronden nabij boerderij Lindonk.

Conclusie

De voorziene ontwikkelingen zijn niet in strijd met artikel 3.1.3, behoudens de ontwikkeling van Landgoed Mattemburgh, waarvoor een apart bestemmingsplan in voorbereiding is.

6.2.2 Artikel 3.1.4 Bescherming van het zoekgebied voor ecologische verbindingzone (evz)

Deze evz betreft de continuïteit van de Blaffert aan weerszijden van de leidingstraat. Voorliggend plan belemmert de aanleg/inrichting van deze evz niet.

6.2.3 Artikel 3.1.5 Bescherming van de attentiegebieden EHS

Een groot deel van het plangebied is binnen de attentiegebieden waterhuishouding gelegen. Dit artikel kent een doorwerking in een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) in een bestemmingsplan. Bij de uitvoering van werken binnen het plangebied zal aan de omgevingsvergunning getoetst worden.

Conclusie

Voorliggend plan bevat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de van toepassing zijnde delen uit artikel 3.1 Ecologische hoofdstructuur, behoudens de overwinteringsplaats op Landgoed Mattemburgh. Voor de overwinteringsplaats is een apart bestemmingsplan in voorbereiding.

6.3 Artikel 3.2 Water

Uitsneden van de kaartlagen 4 en 7 zijn opgenomen in de band Afbeeldingen.

6.3.1 Artikel 3.2.3 Bescherming regionale waterbergingsgebieden

Het noordelijke deel van het plangebied, De Markiezaten, is als regionaal waterbergingsgebied aangewezen.

Deze functie is reeds opgenomen in het bestemmingsplan Zuidelijke Stadsrand.

6.3.2 Artikel 3.2.4 Bescherming reserveringsgebieden waterberging

In voorliggend plan zijn geen ontwikkelingen voorzien die het waterbergend vermogen belemmeren.

6.3.3 Artikel 3.2.8 Bescherming van zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

Dit betreft de Molenbeek en de Blaffert. Voorliggend plan is uitdrukkelijk gericht op het behoud en herstel van genoemde beken.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met artikel 3.2 Water van de Verordening ruimte.

6.4 Artikel 3.6 Groenblauwe mantel

Een uitsnede van kaartlaag 9 is opgenomen in de band Afbeeldingen. Binnen dit gebied zijn gelegen: bezoekerscentrum De Kraaienberg, de (voormalige) agrarische bedrijven Hildernisse, Vossenweg 3 en 4 en Lindonk, alsmede de agrarische gronden ten zuiden van de Beukenlaan.

6.4.1 Artikel 3.6.3 Bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel

Het plan voorziet in een continuering van grondgebonden bedrijfsvoering in de vorm van biologische / ecologische landbouw. Binnen het plangebied worden drie agrarische bedrijven gesaneerd. Alleen het bedrijf Vossenweg 4 blijft bestaan met een verbreding van de functie met verkoop van eigen, streekgebonden teelten. De oppervlakte van het bouwvlak blijft kleiner dan 1,5 ha.

Conclusie

Het plan is voor wat betreft de landbouwkundige ontwikkeling niet in strijd met artikel 3.6, groenblauwe mantel.

6.5 Artikel 3.7 Bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen

Een uitsnede van kaartlaag 8 met de aardkundige en cultuurhistorisch waardevolle gebieden is opgenomen in de band Afbeeldingen. Het plangebied vormt geen onderdeel van een nationaal landschap.

6.5.1 Artikel 3.7.3 Bescherming van de aardkundig waardevolle gebieden

Een groot deel van het plangebied is aangeduid als aardkundig waardevol gebied. In het plan zijn geen ontwikkelingen voorzien die leiden tot een aantasting en/of verandering van de aardkundige situatie.

6.5.2 Artikel 3.7.5 Bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle gebieden

De gebieden De Kraaijenberg, Hildernisse en De Duintjes, alsmede het gehele gebied tussen de spoorlijn en de Antwerpsestraatweg hebben de 'aanduiding cultuurhistorisch waardevol'. Het bebouwingsensemble Mattemburgh is een complex van cultuurhistorisch belang.

De voorziene ontwikkelingen in dit plan worden hierna getoetst.

1. De ontwikkeling van het bezoekerscentrum
De Kraaijenberg is gericht op onder meer informatieverstrekking inzake de cultuurhistorische waarden in het gebied. De bebouwing en inrichting locatie spelen in op de cultuurhistorie.
2. Het boerderijgebouw Hildernisse is een rijksmonument. Dit gebouw blijft behouden en krijgt een functie als groepsaccommodatie. Daarmee krijgt deze cultuurhistorische locatie een functie voor de gemeenschap. De locatie zal worden ingericht overeenkomstig de historische situatie van het agrarische bedrijf met onder meer de houtsingels als windschermen.
3. De Duintjes zijn de restanten van het voormalige strandbad De Duintjes, het strand aan de voormalige Oosterschelde. De nieuwe functie van de recreatieve verpoosplaats speelt daarop in. Een infobord zal de geschiedenis toelichten. Een beetje cultuurhistorie blijft daarmee behouden.
4. Agrarisch bedrijf Vossenweg 4 blijft als zodanig bestaan en past in de cultuurhistorie van het gebied.
5. Het boerderijgebouw Vossenweg 3 krijgt een woonfunctie. Het boerderijgebouw blijft daarmee behouden.
6. De locatie Kleine Mussepot wordt ingericht als een recreatieve verpoosplaats met onder meer een infobord. Daarmee blijft de cultuurhistorie van de locatie in beeld.
7. Boerderijgebouw Lindonk krijgt een woonfunctie. De bouwkundige staat is slecht. Vernieuwbouw is noodzakelijk. Een referentie aan de cultuurhistorie wordt randvoorwaarde bij de herbouw.

8. Landgoed Mattemburgh is een rijksmonument. Van toepassing is 'behoud door ontwikkeling'. De functie wordt verbreed van een restaurant nu, naar een breder gebruik als congrescentrum. Deze functies zijn beperkt tot de bestaande bebouwing. Nieuw is evenwel de bouw van een overwinteringsplaats voor kuipplanten. Deze komt op korte afstand van het bestaande complex ter plaatse van de bestaande houtschuur.

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat voorliggend plan geheel voldoet aan artikel 3.7 Bescherming van de aardkundige en cultuurhistorische waarden.

6.6 Artikel 3.8 Niet-agrarische activiteiten

De omschakeling van het agrarische bedrijf Hildernisse naar een groepsaccommodatie met overnachtingsmogelijkheden betekent de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf. Van toepassing is artikel 3.8.10 Regels voor de ontwikkeling van overige niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of in het agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied, een vestigingsgebied of een gebied teeltondersteunende kassen toegestaan, kan voorzien in de vestiging of uitbreiding van een overig niet-agrarische bedrijf in de milieucategorie 1 en 2, van een detailhandel of van een maatschappelijke voorziening mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot:*
 - a. *een kavelgrootte van meer dan 5.000 m²;*
 - b. *een voorziening met een baliefunctie, een zelfstandig kantoor of anderszins een bezoekersintensieve functie;*
 - c. *een solitaire detailhandel in bestaande bebouwing met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².*
2. *De toelichting bij het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:*
 - a. *de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in Artikel 1.2.1;*
 - b. *toepassing is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering als bedoeld in Artikel 1.2.2;*
 - c. *ingeval de ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, de beoogde ontwikkeling onder toepassing van artikel 3.6.3, eerste lid, onder a. en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*
 - d. *ingeval de ontwikkeling in agrarisch gebied plaatsvindt, de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelands economie als bedoeld in Artikel 3.5.3;*
 - e. *toepassing is gegeven aan de bescherming van aardkundige waarden, cultuurhistorische waarden en nationale landschappen, zoals onderscheidenlijk geregeld in Artikel 3.7.3, Artikel 3.7.5 en Artikel 3.7.8.*

[...]

ad 1a.

Hildernisse is een cultuurhistorische, voorheen buitendijks gelegen hoeve. De kavelgrootte is reeds meer dan 5.000 m². Deze wordt niet vergroot.

ad 1b

De ontwikkeling behelst een groepsaccommodatie. Het betreft geen voorziening met baliefunctie, zelfstandig kantoor of anderszins een bezoekersintensieve functie, van komen en gaan gedurende de dag.

ad 1c

Een solitaire detailhandel is niet aan de orde.

ad 2a

- De ontwikkeling vindt plaats op het nog vigerende agrarisch bouwvlak Hildernisse.
- Het boerderijgebouw is een rijksmonument en blijft behouden.
- De voormalige agrarische opstallen worden gesloopt. Het plan voorziet in een nieuw paviljoen. De toekomstige bebouwing zal minder zijn dan in geval van het agrarische bedrijf.
- De nieuwe functie groepsaccommodatie leidt tot een duurzaam behoud van het rijksmonument. Op een unieke locatie wordt verblijf in de natuur geboden, in het bijzonder in relatie met het bezoekerscentrum De Kraaijenberg.
- De groepsaccommodatie vraagt een relatief bescheiden ontsluiting. Deze wordt gekoppeld aan de bestaande voorzieningen op het bezoekerscentrum.

ad 2b

Ten opzichte van het vigerende agrarische bedrijf is niet of nauwelijks sprake van een waardevermeerdering. Veel eerder is sprake van een noodzakelijke economische drager om het bestaande boerderijgebouw in stand te houden.

ad 2c

De activiteiten van de groepsaccommodatie zullen hoofdzakelijk in het boerderijgebouw en op het erf plaats vinden. Vanuit Hildernisse kan voorts gebruik gemaakt worden van de paden voor wandelen en fietsen. Gezien de voorgenomen samenwerking met bezoekerscentrum De Kraaijenberg zal door het jaar heen rekening worden gehouden met de natuur (broedseizoen e.d.). De groepsaccommodatie doet geen afbreuk aan de bescherming en ontwikkeling van de onderliggende ecologische en landschappelijke kenmerken.

ad 2d

Niet van toepassing aangezien de ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel.

ad 2e.

De groepsaccommodatie draagt bij aan behoud van de cultuurhistorische waarden. Er worden geen aardkundige waarden aangetast.

Conclusie

De bestemmingsherziening van het agrarisch bedrijf Hildernisse naar groepsaccommodatie met dag- en verblijfsrecreatie past in artikel 3.8.10 van de Verordening ruimte.

7. VERVOLG

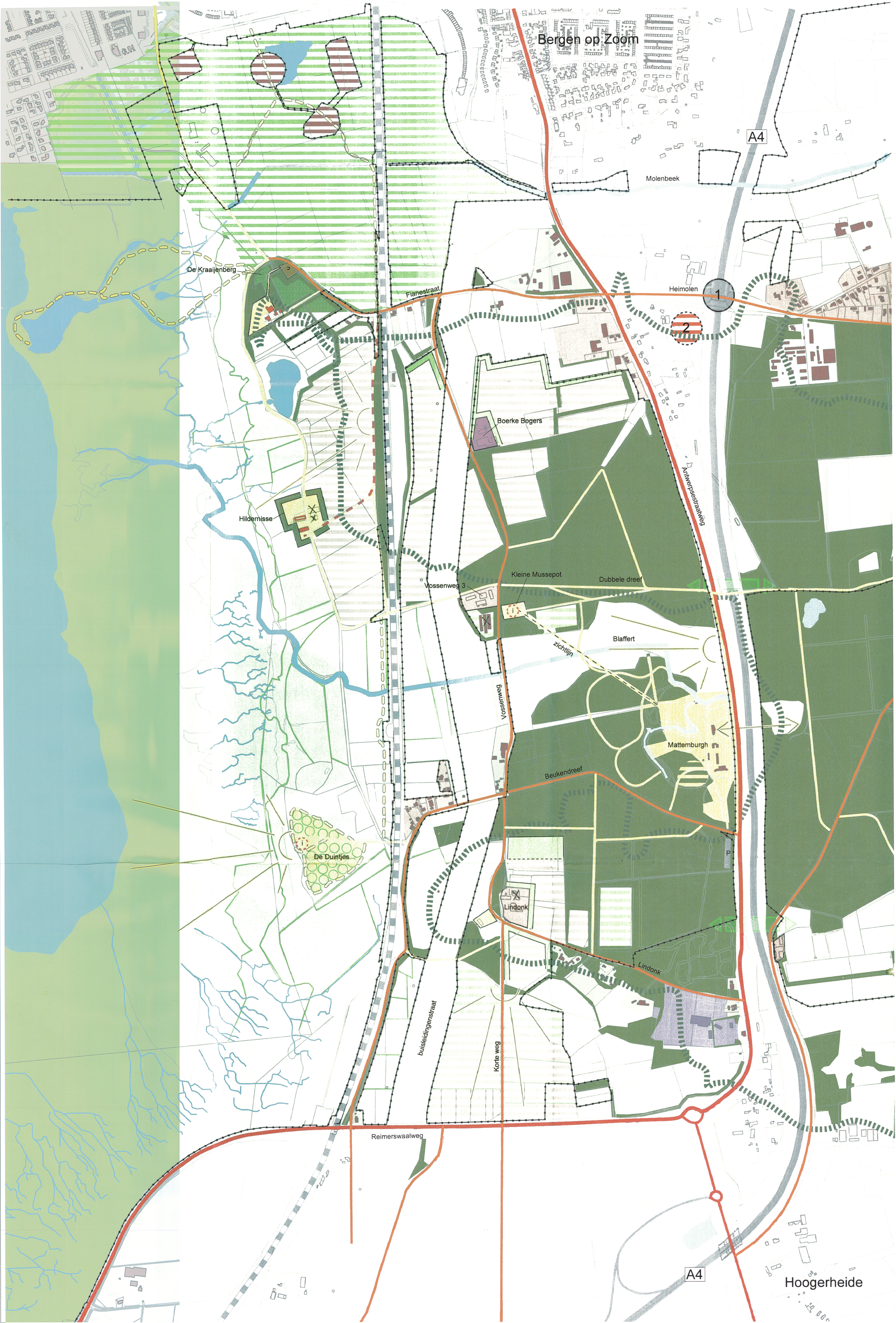
Voorliggende visie is toegezonden aan de gemeenten Bergen op Zoom en Woensdrecht, alsmede aan de provincie Noord-Brabant.

Voor de gemeenten vormt de visie:

- een bouwsteen voor de gemeentelijke structuurvisie
- een ruimtelijke onderbouwing voor de bestemmingsplannen.

Voor de provincie vormt de visie een bijdrage aan het gebiedsplan voor de Brabantse Wal.

Bergen op Zoom



ALGEMEEN

- kadastrale ondergrond
- eigendom Brabants Landschap

ONTSLUITING

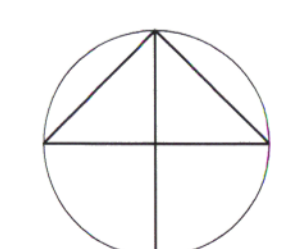
- spoorlijn
- autosnelweg
- gebiedsontsluitingsweg
- erfontsluitingsweg
- fiets en voetpad
- auto - ontsluiting Hildernisse
- struin-, natuurpad

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

- open landschap
- besloten landschap
- Brabantse Wal
- vista's

ONTWIKKELINGEN

- recreatie
- te handhaven agrarisch bedrijf
- wonen
- natuurontwikkeling
- nieuwe houtsingels/ bos
- nieuwe overwinteringsplaats kuipplanten
- gepland aansluitpunt A4
- gepland horeca- vergadercentrum
- optie ecoduct
- zichtrelatie
- te slopen bebouwing
- infopunt plus picknick

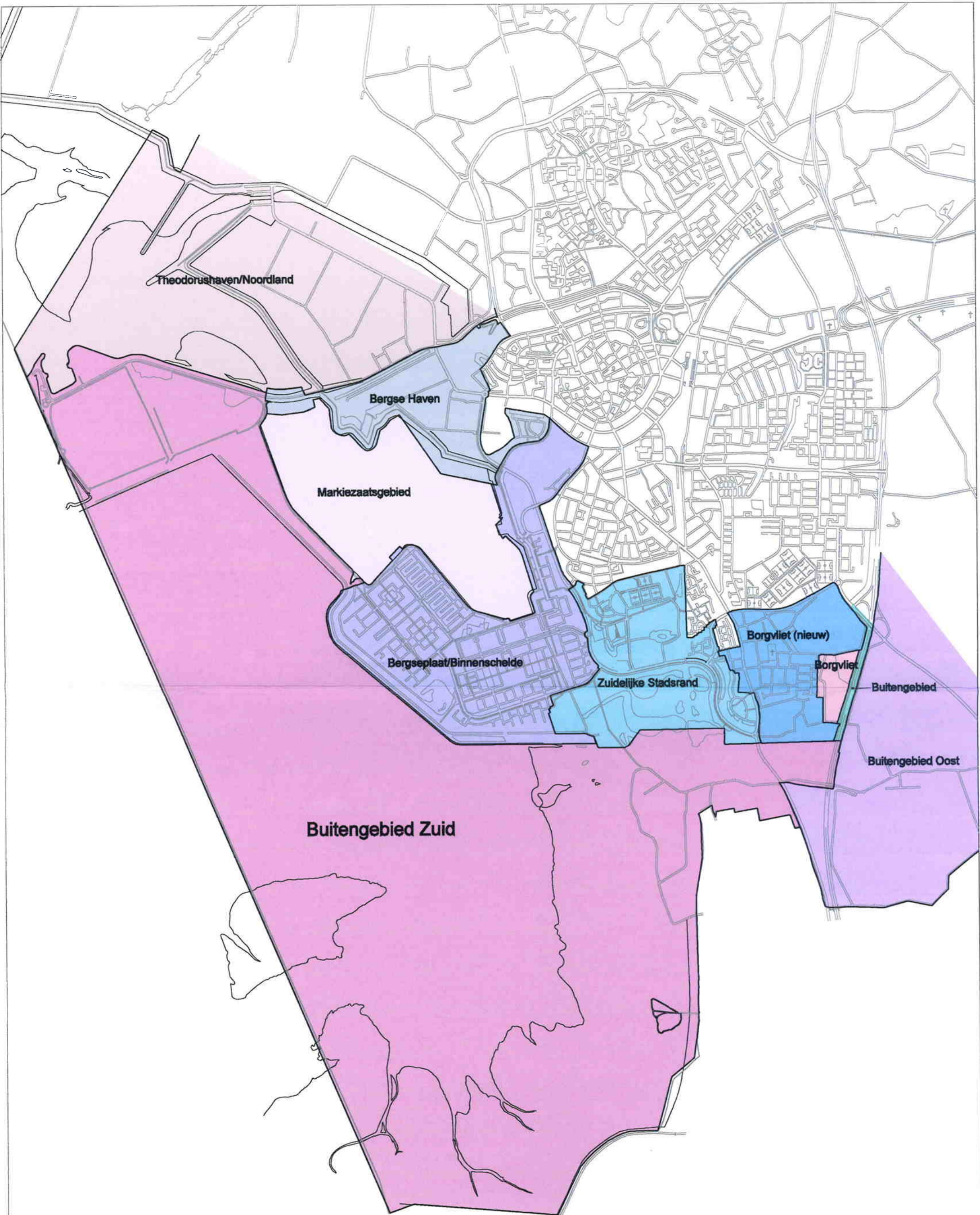


Brabants Landschap
Markiezaat- Mattemburgh

Visie ontwikkelingen

stedebouw
landbouw
architectuur

JV	30-11-2009	1: 5.000	26609001A
MP	08-10-2010	V05	2
	08-11-2010		



**Aanvullende notitie op Visie Markiezaat-Mattemburgh, d.d 8 november 2010
opgesteld door Bureau Verkuylen in opdracht van Brabants Landschap.**

Aanleiding notitie:

De visie schetst het ruimtelijk beleidskader, geeft een gedegen gebiedsanalyse en vervolgens ook de beoogde ontwikkelingen en een ruimtelijk-functionele zonering van het plangebied, dat gelegen is direct ten zuiden van Bergen op Zoom, aan de oostzijde begrensd door de Rijksweg A4, aan de zuidzijde door de Reimerswaalweg en aan de westzijde door het Markiezaatsmeer en onderdeel is van het Provinciaal Landschap Brabantse Wal en is deels gelegen binnen de gemeente Woensdrecht (oostelijk en zuidelijk deel) en deels binnen de gemeente Bergen op Zoom (noordelijk en westelijk deel).

In de Visie worden vervolgens de thema's natuur, recreatie, landbouw, invulling boerderijgebouwen en landgoed Mattemburgh nader uitgewerkt en tenslotte per deelgebied ingevuld.

In het gesprek van 9 februari heeft de gemeente Bergen op Zoom aangegeven, alvorens deze visie als input voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied te kunnen gebruiken, de onderlinge samenhang van het brede palet aan functies nog wat explicieter te beschrijven. Hiertoe dient deze notitie.

Ik wil dit doen aan de hand van de indeling van hoofdstuk 5, Plan

Parel van de Brabantse Wal

In het plangebied zijn heel veel bijzondere kenmerken van de Brabantse wal op korte afstand beleefbaar. De grote hoogteverschillen ervaar je op de Kraayenberg en op Lindonk, de oude monumentale bossen van Mattemburgh met naar het westen de wijde blik over het Markiezaatsmeer. Droge en natte natuur vlak naast elkaar door de insnijdende beekdalen van de Blaffert en de Molenbeek, de oude boerderijlocaties, met ieder hun eigen geschiedenis, zoals het verdronken dorp Hildernisse, waarvan de gelijknamige boerderij een laatste restant is. Daarnaast de cultuurhistorisch belangwekkende buitenplaats Mattemburgh. Kortom in een relatief klein gebied is veel diversiteit en dit maakt het gebied recreatief zeer aantrekkelijk, terwijl het vanwege hoge natuurwaarden ook kwetsbaar is. De uitdaging ligt er dan ook in om bij de recreatieve invulling een goede zonering van routestructuren en aard van de recreatieve functies te bewerkstelligen.

Recreatieve routestructuur Brabantse wal

Op pagina 42 van het rapport is de gebiedsontsluiting voor de gebruikersgroepen aangegeven, met daarin 2 B-poorten binnen het plangebied, De Kraayenberg en Mattemburgh.

Bij Mattemburgh zal voor de recreant de kennismaking met de rijke cultuurhistorie centraal staan, waarbij de bezoeker vanuit het park, zowel de bijzondere plekken aan de westzoom, zoals Lindonk, de Duintjes Hildernisse en de Kraayenberg kan bezoeken, alsook aan de oostzijde het unieke bosreservaat. Bij realisatie van het gewenste ecoduct of landschapsplateau kan middels een wandel-fietsverbinding de recreatieve verbinding naar het oosten nog versterkt worden.

De Kraayenberg, het enige bezoekerscentrum van Brabants Landschap in onze Provincie, zal voor de recreant een natuurinformatiepunt worden, dat inhoudelijk complementair wordt aan de recreatieve A-poort bij Stay Okay aan de oostzijde van de stad. Inhoudelijk zal de recreant daar alle mogelijkheden op de Brabantse Wal gepresenteerd krijgen, waarbij thematisch met name de drogere landgoednatuur verder uitgewerkt wordt, terwijl we op de Kraayenberg meer de waternatuur, Markiezaat, beekdalen, kwelmoeras Molenbeek uitwerken.

In het gezamenlijk met gemeente, IVN en scholen te ontwikkelen natuur-en milieueducatieve programma, zullen de bovengenoemde accentverschillen ook worden vorm gegeven.

Deelgebied De Kraaijenberg-Hildernisse

Ten westen van de spoorlijn ligt het open, wat ruige gebied van de overgang naar de voormalige Oosterschelde, sinds 1983, na afdamming zich ontwikkelend tot verzoetend Markiezaatsmeer, een met name voor vogels zeer waardevol gebied met een Europese beschermingsstatus (N2000). Behoudens de al bestaande ontsluiting ter hoogte van het bezoekerscentrum, richting de vogelobservatiehut en de recent uitgepaalde route langs het spoor en over de Duintjes, is verdere recreatieve ontsluiting niet wenselijk vanwege de rust die voor deze specifieke natuurfunctie essentieel is. Beleving vanaf de 3 hoofdpunten, Kraaijenberg, Hildernisse en Duintjes, waarbij door o.a. informatiepanelen ter plaatse, niet alleen het natuurverhaal, maar ook historische verhaal van de plek vertelt zal worden, komt voldoende tegemoet aan de belevingsmogelijkheden van het gebied. Daarnaast is er nog de uitkijktoren, van waaruit je een prachtig uitzicht hebt over zowel het zuidelijk gelegen overgangsgebied als het Markiezaatsmeer.

De oude akker op de flank van de Kraaijenberg zal in ecologisch beheer als zodanig in stand worden gehouden. Boerke Bogers, zal als enige pachtboer, die al de verbreding heeft gezocht met een boerderijwinkel en educatieve activiteiten op het gebied van kenmerkende agrarische producten een belangrijke rol gaan spelen.

De boerderij Hildernisse hoort bij de wat ruigere sfeer met wind, openheid en water, waar het verleden voelbaar moet blijven en ook vertelt zal worden. In de toekomst kan je er vergaderen, maar ook logeren, ook hierbij ligt het accent meer op de natuurlijke omgeving met een woelig verleden en zal de sfeer informeel zijn, terwijl deze op Park Mattemburgh juist formeler zal zijn. Het erf wordt publiek toegankelijk en er zal informatie over deze authentieke plek worden gegeven o.a. middels panelen.

Deelgebied De Duintjes

Dit gebied, met een rijke historie als Brabantse badplaats aan de Oosterschelde, maar ook een in militair opzicht strategisch punt, evenals overigens Lindonk en de Kraaijenberg, kan door de herstelde openheid, de aangelegde recreatieve route en de nog uit te werken voorzieningen voor verpozing en historische relictten, zoals loopgraven, opstelplaatsen geschut, maar ook restanten uit de tijd van het badpaviljoen, welke weer zichtbaar gemaakt kunnen worden, een aantrekkelijke bezoeksplek worden voor de recreant, zowel vanuit Mattemburgh als vanuit de Kraaijenberg.

Deelgebied Vossenweg

Dit gebied maakt samen met Mattemburgh-park en beekdal Blaffert deel uit van het afwisselend open en besloten landschap, waarin meer bebouwing, verharde wegen en ook recreatieve paden aanwezig zijn. Natuur, recreatie en landbouw, in omvorming naar steeds meer ecologisch, kan hier goed naast elkaar ingevuld worden en ook elkaar versterken. Boerke Bogers is al genoemd, een educatieve natuurboer, je kunt er allerlei producten kopen en hierover ook informatie krijgen. De beheersrol voor Boerke Bogers, met name wat betreft de historische Geestakkers, zoals op afbeelding 18 van het bijlage rapport is aangegeven, zal geleidelijk uitgroeien. Ook de oude akkers op Lindonk worden hierbij betrokken. De boerderij Vossenweg 3, waar pachter Vermunt nog woont, is nu nog een agrarisch bedrijf, maar zal binnen enkele jaren deze functie verliezen. Binnen deze recreatief wat intensievere zone is een omvorming naar natuurkampeerboerderij met een kleinschalige accommodatie binnen de bestaande erfbeplanting denkbaar en dit zou voorzien in een behoefte waarin binnen de Brabantse wal nog nauwelijks wordt voorzien.

De aan de overzijde van de Vossenweg gelegen oude boerderijplek Kleine Mussepot, zal ontwikkeld worden tot een poosplek op de flank van het beekdal van de Blaffert. Het beekdal

vormt visueel een belangrijke oost-west dwarsverbinding in de deelgebied, die de plek qua beleving heel bijzonder maakt.

Deelgebied Lindonk

Dit is een oude en authentieke boerderijplek, waar de agrarische bedrijvigheid van een akkerbouwbedrijf is gestopt en een woonfunctie als hoofdgebruik is voorzien, omdat relatieve rust hier bij realisatie van het ecoduct van belang is om een ecologisch goed functionerende droge verbinding tussen het Markiezaat en de bossen aan de oostzijde van de A4 te realiseren. Tegelijkertijd is het een markante historisch plek, die bewaard moet blijven, diverse wandel en fietsroutes komen er langs. De Knickebeinbunker, die we als vleermuizenoverwinteringsplaats willen inrichten, maakt onderdeel uit van de bunkeroute vanuit de gemeente Woensdrecht.

Historische Buitenplaats Mattemburgh

Op Mattemburgh wordt de oranjerie als restaurant geëxploiteerd en zal ook de villa een functie krijgen waarbij hier op exclusieve wijze vergaderd kan worden en ook kleinschalige overnachting mogelijk wordt. Romantiek en authenticiteit zal deze goedbewaarde tuin met een unieke verzameling kuipplanten ademen. De beleving voor publiek zal door o.a. herstel van de vijverpartij in het parkbos en de koppeling van de paden tussen park en bos worden versterkt. Een meer commercieel gebruik van de gebouwen is nodig als kostendrager voor de duurzame instandhouding van dit cultuurhistorisch erfgoed.

Nieuwe ontwikkelingen zoals Aviolanda in Woensdrecht, bieden mogelijkheden voor een vraag die zal ontstaan naar bijvoorbeeld exclusief vergaderen c.q. dineren en overnachten in een bijzondere setting zoals Mattemburgh.

De plannen voor een motel bij de nieuwe afslag Heimolen vanaf de A4, zullen door de andere doelgroep, meer gerelateerd aan de Rijksweg en minder exclusief, voor de beoogde functie van Mattemburgh geen probleem zijn, wellicht is zelfs een vorm van samenwerking mogelijk.

Mattemburgh is als B-poort met een goede parkeervoorziening ook een startpunt voor allerlei wandel-en fietsmogelijkheden, waarbij de hierboven omschreven bijzondere plekken en landschappen kunnen worden bezocht als onderdeel van een bezoek aan de Brabantse Wal. De zichtlijnen vanuit de theekoepel in het park zijn vensters naar de omgeving, die de bezoeker uitnodigen het gebied verder te verkennen.

Ze zullen verrast zijn. De Brabantse Wal, waarvan de gebied een heel bijzondere exponent is, is een bezoek meer dan waard.

Ik hoop met bovengenoemde toelichting op het brede palet aan functies die we invullen, meer duidelijkheid en motivatie te hebben gegeven, hoe de functies elkaar onderling kunnen versterken en een nieuwe verdien capaciteit teweegbrengen waarmee we Mattemburgh duurzaam kunnen behouden voor ons nageslacht met behoud van de natuur-en landschapskwaliteiten van dit unieke gebied, met recht een Landschap van Allure te noemen.

J. Schep districtsbeheerder Brabants Landschap.
3 maart 2011