

# Adviesnota burgemeester en wethouders

**Beleidsprogramma:** 3.1 Omgeving  
**Afdeling:** Ruimtelijke Ontwikkeling  
**Zaakdossiernummer:** ZK22.06370  
**Documentnummer:** 2022.27040  
**Portefeuillehouder:** J. van Aart (wnd. RO)  
**Mede geadviseerd door:**

**Overlegd met portefeuillehouder:** Ja  
**Overlegd met het MT:** Nee  
**Termijn gebonden:** Nee  
**Datum:** 12 juni 2023

Gemeenteraad	Data	Communicatie extern
Beeldvormende avond		Persinformatie
Ter kennisname		Bekendmaking
Opiniërend		Persgesprek
Besluitvormend		Inspraak

## Onderwerp:

Inrichtingsvoorstel landgoed Sandstaete in Loon op Zand

## Voorstel

1. De inrichting van het landgoed Sandstaete uit te voeren conform hetgeen beschreven staat in de memo van Orbis (Afspraken op basis van opname 09-09-2022 van 29 september 2022). Daar waar in de memo geen aandacht aan wordt besteed, is het oorspronkelijke inrichtingsplan (Landgoed Sandstaete, Loon op Zand, Definitief inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitplan datum November 2010 opgesteld door Eelerwoude) maatgevend.
2. De ontsluitingsweg uit te voeren in de reeds aanwezige basaltsplit met naastgelegen pad in klinkers, een oversteek in klinkers naar het perceel Kasteellaan 23 en een goede aansluiting (opvangen hoogteverschil) op het perceel Kasteellaan 23.
3. De eigenaar van de Kasteellaan 23 te laten kiezen: of inrichting van de voortuin conform oorspronkelijk inrichtingsplan (Landgoed Sandstaete, Loon op Zand, Definitief inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitplan datum November 2010 opgesteld door Eelerwoude), of inrichting conform memo Orbis (Voorstel naar aanleiding van overleg 24 oktober 2022).
4. Een deskundig bureau vragen de aanpassingen beschreven onder de beslispunten 1 tot en met 3 te verwerken in een nieuwe inrichtingstekening en voor 1 mei 2024 in het veld te controleren of de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

## Toelichting

In 2011 is het bestemmingsplan voor het Landgoed Sandstaete vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 2 landhuizen en een rentmeesterswoning. Daarnaast wordt door dit bestemmingsplan de mogelijkheid gecreëerd ongeveer 15 hectare nieuwe natuur aan te leggen. De verschillende woningen zijn inmiddels gerealiseerd. De nieuwe natuur is ingericht. De inrichting en aanleg van de nieuwe natuur is echter niet overeenkomstig de gemaakte afspraken, welke zijn vastgelegd in het inrichtingsplan, "Landgoed Sandstaete, Loon op Zand, Definitief inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitplan datum November 2010 opgesteld door Eelerwoude" (hierna inrichtingsplan). In dit collegevoorstel, wordt een nieuw voorstel gedaan voor de inrichting van het landgoed.

## Inleiding

In 2011 is het bestemmingsplan voor het Landgoed Sandstaete vastgesteld. In de afgelopen jaren heeft de landgoedeigenaar het landgoed aangelegd. Hierbij heeft de landgoedeigenaar zich niet gehouden aan het destijds opgestelde inrichtingsplan. Daarnaast heeft de gemeente tijdens de aanleg van het landgoed geen toezicht gehouden. De eerste controle heeft twee jaar geleden plaats gevonden (zie bijlage 1). Deze controle heeft plaats gevonden nadat de huidige bewoners van de kasteellaan 23 om handhaving had verzocht. Daarbij moet opgemerkt worden dat de eigenaar van de Kasteellaan 23 niet een bewoner van het eerste uur is.

Met de landgoedeigenaar is een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten waarin is beschreven dat hij het landgoed volgens het inrichtingsplan moet inrichten. Omdat het landgoed niet is ingericht conform eerdere afspraken, moet de gemeente net als in publiekrechtelijke handhavingzaken

bepalen of hetgeen is uitgevoerd aanvaardbaar is, of met aanpassingen aanvaardbaar gemaakt kan worden.

De gemeente heeft daarom in de afgelopen periode verschillende controles laten uitvoeren door Orbis. Orbis is een bureau dat is gespecialiseerd op het gebied van natuur, landschap en klimaat. Door Orbis zijn een viertal memo's opgesteld. In deze memo's wordt enerzijds onderbouwd waarom de destijds geconstateerde inrichting afwijkt van het inrichtingsplan en waarom de wijze waarop het is aangelegd ook onaanvaardbaar is. De eerste memo (Memo bevindingen Landgoed Sandstaete, 19 mei 2021 (bijlage 1)) heeft betrekking op het gehele landgoed en beschrijft de afwijkingen en opzichte van het inrichtingsplan.

Deze eerste memo wordt opgevolgd door een tweede memo (Memo afspraken op basis van opname 09-09-2022, 29 september 2022 (bijlage 2)). In deze memo wordt een voorstel gedaan voor de inrichting van het landgoed, dat afwijkt van het oorspronkelijke inrichtingsplan, maar wel aanvaardbaar is. De reden hiervoor is dat deze voortuin inmiddels verkocht is samen met het perceel Kasteellaan 23, waardoor de landgoedeigenaar hier geen eigenaar meer van is. Het is dus niet mogelijk om met hem afspraken te maken over de inrichting van deze voortuin.

Omdat de voortuin wel tot het landgoed behoort en destijds ook in het oorspronkelijke inrichtingsplan zat, zijn er gesprekken gevoerd met de eigenaar van de Kasteellaan 23 over de invulling van dit deel van het landgoed. Hiervoor zijn twee memo's opgesteld.

De eerste memo (Memo Boomgaard Landgoed Sandstaete, 28 mei 2021 (bijlage 3)) is een inhoudelijke reactie op een door de eigenaren ingediend alternatief voorstel voor de inrichting van het gebied. Dit voorstel is niet aanvaardbaar. Er is geen sprake van een landgoedwaardige inrichting. Het voorstel voorziet in een lagere ecologische waarde, de meerwaarde voor biodiversiteit is niet aanwezig en het areaal aan 'natuur' is beduidend minder. De tweede memo (Voorstel naar aanleiding van overleg 24 oktober 2022 (bijlage 4)), voorziet in een voorstel tot een alternatieve inrichting van de voortuin. Dit advies is afgegeven naar aanleiding van een gesprek op locatie met onder andere de eigenaren van de Kasteellaan 23. Op dit alternatief is tot op heden nog niet inhoudelijk gereageerd.

De gemeente heeft in de afgelopen periode geprobeerd beide partijen (de landgoedeigenaar en de eigenaren van Kasteellaan 23) bij elkaar te brengen en te zorgen voor consensus over de inrichting van het landgoed. Dit is helaas niet gelukt. In eerste instantie was vooral de wijze waarop de ontsluitingsweg (de weg die de drie landgoedwoningen op het landgoed verbindt met de openbare weg) is aangelegd een probleem. Het materiaalgebruik van deze weg is voor de eigenaren van Kasteellaan 23 niet aanvaardbaar. De weg is uitgevoerd in een basaltsplit in plaats van met gebakken klinkers zoals beschreven in het oorspronkelijke inrichtingsplan. Daarnaast is de weg volgens de eigenaar van de Kasteellaan 23 te laag aangelegd, waardoor er een hoogteverschil is ontstaan tussen de ontsluitingsweg en het terrein Kassteellaan 23. Onder andere uit het laatste gesprek in het Klavier (op 10 mei 2023, onder leiding van de portefeuillehouder) blijkt echter dat de eigenaren van de Kasteellaan 23 enkel tevreden zijn wanneer het landgoed wordt ingericht conform het oorspronkelijke inrichtingsplan. De portefeuillehouder heeft aangegeven dat dit niet een oplossing is. In het kader van legalisatie wordt een dergelijke oplossing (waarbij dus het gehele landgoed opnieuw ingericht en aangelegd moet worden) als niet redelijk en billijk gezien.

Omdat er geen consensus is bereikt over de inrichting van het landgoed, is de gemeente genoodzaakt zelf een keuze te maken. In het voorliggende voorstel wordt geadviseerd de verschillende memo's vast te stellen en te laten dienen als uitgangspunt voor de verdere aanleg en invulling van het landgoed. In de verschillende memo's wordt zeer beperkt ingegaan op de ontsluitingsweg tussen de Kasteellaan en de drie landgoedwoningen. Daarom zal in dit voorstel zal hier nog apart op ingegaan worden.

### **Beoogd effect**

Het realiseren van een goede alternatieve inrichting van het landgoed en het afronden van een langlopend geschil tussen landgoedeigenaar, bewoner en gemeente

## Argumenten

### 1.1 De controlerapporten van Orbis moeten leiden tot aanpassing en verbetering van landgoed Sandstaete.

In de eerste memo (19 mei 2021, zie bijlage 1) wordt door Orbis duidelijk aangegeven op welke onderdelen de huidige inrichting niet voldoet aan de vereiste van het inrichtingsplan. Deze eerste memo moet echt gezien worden als een controle rapport, ondanks dat in de memo ook voorstellen worden gedaan voor aanpassingen.

In de tweede memo (29 september 2022) worden concrete afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn in overleg met de landgoedeigenaar opgesteld. Immers de oorspronkelijke afspraken zijn ook met de landgoedeigenaar gemaakt en hij is in de positie om de overeengekomen aanpassingen uit te voeren. Wanneer deze afspraken worden nagekomen en de beschreven aanpassingen worden doorgevoerd, ontstaat er een landgoedwaardige inrichting, welke vergelijkbaar is met de oorspronkelijk bedachte inrichting. Daar waar in de memo geen aandacht aan wordt besteed, is het oorspronkelijke inrichtingsplan in basis maatgevend. Een uitzondering hierop is de wijze waarop de ontsluitingsweg uitgevoerd wordt.

### 2.1 Over de ontsluitingsweg is in het verleden overeenstemming bereikt.

In de tweede memo wordt over de ontsluitingsweg het volgende beschreven: *De landgoedeigenaar stelt dat er tussen alle belanghebbende overeenstemming is over de huidige bestrating.*

De landgoedeigenaar baseert deze uitspraak op twee aspecten. Enerzijds heeft de landgoedeigenaar met de andere bewoners van het landgoed in juli 2017 een overeenkomst gesloten (bijlage 5). In deze overeenkomst wordt in artikel 2 gesproken over de materiaalkeuze voor de uitvoering van de toegangsweg. Opgemerkt moet worden dat de huidige eigenaren van Kasteellaan 23 toen nog geen eigenaar waren. Zij hebben dit document dus niet ondertekend. De zoon van de landgoedeigenaar was toen nog eigenaar van dit perceel. Onduidelijk is of bij de aankoop van de Kasteellaan 23 de huidige eigenaren dit document wel ontvangen hebben.

Anderzijds heeft de landgoedeigenaar verschillende keren met de huidige eigenaar van de Kasteellaan 23 gesproken. Tijdens deze gesprekken is geprobeerd te komen tot oplossingen. Voor de eigenaren van Kasteellaan 23 was de invulling met basaltspit niet wenselijk omdat anders dan de auto (bijvoorbeeld fiets, maar ook rollator en klike) niet gemakkelijk over dergelijke verharding gereden kan worden. De landgoedeigenaar heeft toen besloten tot het aanleggen van een verharde strook. Deze strook ligt aan de vijverzijde van de weg zie onderstaande afbeelding. Ook is er een verharde strook aangelegd richting de Kasteellaan 23. Wat nu nog ontbreekt is een verharde oversteek, waardoor het voor de bewoners van de Kasteellaan 23 nog steeds lastig is de openbare weg met bijvoorbeeld de fiets te bereiken. In onder andere de mail van 13 mei 2020 (zie bijlage 6) van de eigenaar Kasteellaan 23 aan de heer Meij wordt bevestigd dat de eigenaren akkoord gaan met dit voorstel en de daarbij behorende voorgestelde oversteek. Later is dit ook nog bevestigd in een brief van de advocaat richting de advocaat van het Landgoed (zie bijlage 7).



In 2022 heeft de landgoedeigenaar geprobeerd een vaststellingsovereenkomst aan te gaan met de eigenaar van de Kasteellaan 23 (zie bijlage 8 voor concept). Deze overeenkomst is echter nooit ondertekend. Uit mailcorrespondentie (van 24 juni 2022, bijlage 9) tussen de advocaten van beide partijen blijkt echter wel dat er een overeenstemming zou zijn over de manier waarop de weg zou worden aangelegd. Een ander niet onbelangrijk punt, wat ook in de verschillende mails en brieven is beschreven is het hoogteverschil. De huidige weg is te laag aangelegd ten opzichte van het perceel Kasteellaan 23. De landgoedeigenaar heeft (ook in het laatste gesprek van 10 mei 2023) aangegeven dit hoogteverschil op te willen lossen. Daarmee ontstaat er voor de gemeente een aanvaardbare oplossing. Het perceel Kasteellaan 23 wordt hierdoor op een goede manier ontsloten.

### *3.1 Het inrichtingsvoorstel van de 'voortuin' van Kasteellaan 23 past binnen de doelstelling van het inrichtingsplan.*

De voortuin van de woning aan de Kasteellaan 23 maakt onderdeel uit van het inrichtingsplan. In het inrichtingsplan staat een voorstel voor de inrichting. De eigenaar van de Kasteellaan 23 wil echter een andere invulling. Orbis heeft na gesprekken en locatiebezoeken een voorstel gedaan voor een alternatieve inrichting. Dit voorstel is beschreven in bijgevoegde memo Voorstel naar aanleiding van overleg 24 oktober 2022". Aangezien de eigenaar hier nog niet op gereageerd heeft, wordt voorgesteld om beide opties open te houden. De eigenaar mag kiezen tussen het laatste voorstel van 24 oktober 2022 of voor de oorspronkelijke inrichting uit het inrichtingsplan. Beide invulling dragen bij aan een landgoedwaardige inrichting.

#### *4.1 Een nieuwe inrichtingstekening zorgt voor duidelijkheid.*

Door het verwerken van de verschillende aanpassingen die naar voren komen uit de beslispunten 1 tot en met 3 in een nieuwe inrichtingstekening, ontstaat duidelijkheid over de nieuwe gewenste inrichting van het landgoed. Dit overzicht is noodzakelijk om ook goed te kunnen controleren dat deze nieuwe inrichting ook uitgevoerd wordt.

#### *4.2 De uitvoering moet gecontroleerd worden.*

De ontstane problemen op het landgoed zijn ook ontstaan doordat er onvoldoende controle was op de uitvoering van de afspraken gemaakt in het oorspronkelijke inrichtingsplan. Om te voorkomen dat straks weer de uitvoering niet gebeurt op basis van de nieuw gemaakte afspraken, is het noodzakelijk te zorgen voor een goede controle. Omdat de gemeente de capaciteit niet heeft voor deze controles, wordt geadviseerd hiervoor een extern bureau in de arm te nemen. Het externe bureau dat hiervoor is benaderd is Orbis. De keuze voor dit bureau is gezien het feit dat zij al bekend zijn met de casus het meest logisch. De kosten voor deze controle valt daarbij onder de norm voor enkelvoudige aanbesteding (zie kopje financiën) waardoor een één op één gunning mogelijk is.

## **Kanttelingen**

### *1.1 De advocaat van de eigenaar Kasteellaan 23 is van mening dat het inrichtingsplan enkel met een herziening van het bestemmingsplan aangepast kan worden.*

De advocaat van de eigenaar Kasteellaan 23 heeft via een sommatie laten weten dat wanneer de gemeente al voornemens is het landschappelijk inrichtingsplan aan te passen, dat dit dan enkel middels een herziening van het bestemmingsplan mogelijk is. Hij heeft dit in een brief (sommatie, zie bijlage 10) laten weten. Deze stelling wordt niet gedeeld. In bijlage 11 zit de concept beantwoording van deze brief. Hierbij wordt uitgelegd dat het inrichtingsplan op geen enkele wijze onderdeel uitmaakt van het huidige bestemmingsplan, waardoor het niet noodzakelijk is het bestemmingsplan aan te passen.

### *2.1 De mening van de eigenaar Kasteellaan 23 is inmiddels veranderd*

In de tweede memo van Orbis met betrekking tot het totale landgoed staat over de weg specifiek beschreven dat er overeenstemming zou zijn. Onder argument 2.1 is beschreven waarop deze uitspraak is gebaseerd. De eigenaar van de Kasteellaan 23 heeft inmiddels een andere mening over de ontsluitingsweg. Hij wil dat de weg wordt uitgevoerd overeenkomstig het oorspronkelijke inrichtingsplan. Hij geeft daarbij aan dat de gemeente dit standpunt deelt en verwijst naar een brief die de gemeente aan de landgoedeigenaar heeft gestuurd (bijlage 12). Het klopt dat in deze brief beschreven staat dat de inrichting van de weg uitgevoerd moet worden conform de eisen van het inrichtingsplan. De brief is destijds verstuurd omdat op dat moment de landgoedeigenaar niet meer wilde bewegen en ook aangaf de noodzakelijke oversteek niet te willen realiseren. Hierdoor was er

geen overeenstemming meer over de wijze waarop de weg zou worden uitgevoerd. Inmiddels is de landgoedeigenaar om en wil hij zich houden aan de eerder gemaakte afspraak en zowel de oversteek aanleggen, als ook zorgen voor de goede aansluiting met het perceel Kasteellaan 23. Het is daarom niet meer redelijk en billijk om alsnog een volledig aangepaste weg (met klinkerverharding) te eisen. Dit komt omdat:

- Er in de afgelopen periode meerdere gesprekken hebben plaats gevonden tussen de eigenaar van de Kasteellaan 23 en de landgoedeigenaar, waaruit voorliggende oplossing leek te komen.
- Met voorgesteld alternatief (verharde oversteek en deels verhogen van de weg), de bezwaren van de eigenaar van de Kasteellaan, met betrekking tot de bereikbaarheid van het perceel worden weggenomen.
- Met het voorgestelde alternatief nog steeds een landgoedwaardige inrichting wordt gerealiseerd.
- De weg al geruime tijd op deze manier is aangelegd en de gemeente niet handhavend heeft opgetreden.

*3.1 De eigenaar van de Kasteellaan 23 heeft niet gereageerd op de memo van 24 oktober 2022*  
De eigenaar van de Kasteellaan 23 heeft niet gereageerd op de memo van 24 oktober. Hierdoor kan het zijn dat hij zich niet kan vinden in het voorliggende voorstel. Echter hem is meerdere malen zowel telefonisch als per mail gevraagd te reageren. Het is gezien de ontstane situatie wel verstandig om een standpunt in te nemen over de inrichting van zowel het gehele landgoed, de ontsluitingsweg en ook de voortuin behorende bij de Kasteellaan 23.

#### **Afstemming met andere afdelingen/clusters:**

De concept beantwoording sommatiebrief is besproken met Koen van Polanen.

#### **Ondernemingsraad:**

Adviesnota hoeft niet aan de ondernemingsraad te worden aangeboden.

#### **Personeel en organisatie consequenties:**

Nee

#### **I&A**

Nee

#### **Communicatie**

Na uw collegebesluit over dit plan informeren wij zowel de eigenaar van de Kasteellaan 23 en de Landgoedeigenaar. Dit gebeurt via de in de bijlage 13 en 14 opgenomen conceptbrieven

#### **Bestuurlijk-juridische aspecten**

Dit voorstel bevat geen bestuurlijk juridische aspecten.

#### **Financiën**

Voor het uitvoeren van de controle is Orbis benaderd. Zij kunnen de controle uitvoeren binnen de raamovereenkomst die wij met ze hebben afgesloten. Orbis verwacht tussen de 8 en de 12 uur nodig te hebben. De kosten hiervoor bedragen €95 ex btw per uur. De totale kosten komen daarmee op ongeveer €760 - €1140 ex btw.

#### **Bijlagen**

1. Memo bevindingen Landgoed Sandstaete, 19 mei 2021.
2. Memo afspraken op basis van opname 09-09-2022, 29 september 2022.
3. Memo Boomgaard Landgoed Sandstaete, 28 mei 2021.
4. Voorstel naar aanleiding van overleg 24 oktober 2022, 4 oktober 2022.
5. Overeenkomst tussen bewoners landgoed.
6. Mail 13 mei 2020.
7. Brief van de advocaat Kasteellaan 23 richting de advocaat van het Landgoed.
8. Concept vaststellingsovereenkomst.
9. Mail behorende bij concept vaststellingsovereenkomst.
10. Sommatie advocaat eigenaar Kasteellaan 23
11. Beantwoording sommatie

12. Brief van de gemeente richting de landgoedeigenaar.
13. Conceptbrief met besluit richting eigenaar Kasteellaan 23.
14. Conceptbrief met besluit richting landgoedeigenaar.

# Bijlage 1

# Memo bevindingen Landgoed Sandstaete

**Opgesteld door:** Maarten de Bruin  
**Datum:** 19 mei 2021  
**Versie:** 1  
**Status:** Definitief

## Inleiding

De gemeente Loon op Zand heeft in november 2020 Orbis gevraagd om Landgoed Sandstaete te toetsen aan het inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitplan van november 2010, versie 2 (IP). Het plan beschrijft de verschillende onderdelen, zoals bijvoorbeeld de boomgaard, redelijk tot in detail. Voorts is er een Kwalitatieve Verplichting (KV) waarin aanvullende voorwaarden zijn opgenomen.

Op 24 maart 2021 is ter toetsing een veldbezoek geweest waarbij aanwezig waren: Dhr. P.J.E. M. Koster (eigenaar van het Landgoed), Dhr. R. van den Berg (rentmeester bij Mommers Landgoedadvies en Dhr. M. de Bruin (Orbis). De bevindingen worden in dit memo per onderdeel beschreven. De bevindingen / constateringingen welke deze memo beschrijft zijn tijdens het veldbezoek ten dele of niet gedeeld met de eigenaar.

De locatie van de onderdelen met bevindingen worden met een nummer op bijlage 1 en 2, respectievelijk totale plangebied en uitsnede voorterrein, aangegeven. De projectgrens van het plangebied, in rood op bijlage 1 aangegeven, is zo goed als mogelijk overgenomen van het kaartje op bladzijde 14 van het IP.

In bijlage 3 is een foto-impressie van de verschillende onderdelen van het landgoed opgenomen.

In deze memo wordt onder natuurlijk of natuur verstaan dat natuurtypen of landschapselementen (inclusief de soorten bosplantsoen, fruitbomen of laanbomen) ten tijde van het opstellen van het IP zeer waarschijnlijk subsidiabel waren of nu nog zijn bij Subsidie Natuur of Groen Ontwikkefonds (GOB) van de provincie Noord-Brabant.

In de KV wordt gesproken over natuurdoeltypen. In het IP over halfnatuurlijk grasland. Dit zijn begrippen die nu zijn vervangen door natuurbeheertypen uit de index Natuur en Landschap. Halfnatuurlijk grasland moet nu worden gezien als natuurbeheertypen kruiden- en faunarijck grasland (N12.02). Een groot natuurlijk areaal van Landgoed Sandstaete wordt hiermee ingericht.

De natuurwaarde van het natuurbeheertype is niet hoog, daarom wordt bij dit type natuur door het GOB verplicht om op minimaal 5% van het oppervlak landschapselementen aan te leggen. Orbis adviseert in haar plannen om 10 tot 15% landschapselementen aan te houden.

Het plan wordt niet getoetst aan de 5% regel maar de verwachting is wel dat er 5% of meer aan landschapselementen opgenomen zijn (nieuwe mantelzoomvegetatie, fruitbomen en solitaire bomen en oude bossingel).

## Bevindingen algemeen

Volgens het IP wordt het overgrote deel van het "natuurlijke" areaal van Landgoed Sandstaete, zowel het voor- als achterterrein, ingericht met halfnatuurlijk grasland aangevuld met landschapselementen. De beoogde bomenrij, solitaire bomen, mantel-zoomvegetatie, natuurlijke waterpartij en groene erfafscheidingen uit het IP mogen als landschapselementen worden

beschouwd. Ze worden in het IP immers omschreven als natuurlijk aangelegde landschapselementen met inheemse beplantingssoorten. Sommige landgoederen hebben meer een parkachtige uitstraling met uitheemse soorten (zoals rhododendron en stinsenplanten). In het IP komt dat beeld niet voor.

De inrichting, zoals tijdens het veldbezoek is aangetroffen, is in alle opzichte minder natuurlijk aangelegd dan beoogd (en omschreven) in het IP. Het areaal aan natuur is beduidend minder, het hele voorterrein is niet natuurlijk ingericht en landschapselementen zijn onvoldoende of niet toegepast of niet natuurlijk.

De rentmeesterswoning was op het moment van de opname nog in aanbouw. Een deel van het voorterrein was nog niet ingericht, waardoor het niet kon worden beoordeeld.

## Bevindingen per onderdeel

### Begrenzing en areaal Landgoed (1)

Geconstateerd: recent gebouwd landhuis van Dhr. Koster. In het IP is het gebied aangegeven als "natuur" in de vorm van halfnatuurlijk grasland.

Geconstateerd: perceelnr. 5576 behoort niet tot het landgoed, terwijl dit in het IP wel is begrensd als "natuur" in de vorm van halfnatuurlijk grasland.

Toelaatbaar: is toelaatbaar als hetzelfde oppervlakte elders wordt toegevoegd.

Maatregel: areaalcompensatie voor "natuur" is nodig. De omvang wordt door de gemeente bepaald.

### Halfnatuurlijk grasland – voorterrein (2)

Geconstateerd: strak gazon onderhouden met robotmaaier. Her en der zijn uitheemse soorten geplant, waaronder Rhododendron.

Toelaatbaar: is niet toelaatbaar om aan de vereiste natuurwaarde te voldoen. Er is geen enkele sprake van halfnatuurlijk grasland. De toegevoegde waarde voor natuur van het gehele voorterrein van het landgoed is in het geding.

Maatregel: omvormen van gazon naar halfnatuurlijk grasland, door graszoden te verwijderen en in te zaaien met inheems gras-kruidentmengsel, is noodzakelijk. Uitheemse beplanting moet worden verwijderd.

### Natuurlijke waterpartij (3)

Geconstateerd: kunstmatig aangelegde (met trisoplast matten) vijverpartij zonder natuurlijke overgang naar de oever. De waterpartij beslaat een oppervlakte van circa 1500 m<sup>2</sup>, terwijl het maximale oppervlak van een poel 500 m<sup>2</sup> mag zijn. De vijver kan niet worden beschouwd als een poel.

De taluds zijn heel flauw, er is geen vis waargenomen en de beplanting in de waterpartij oogt natuurlijk. Hierdoor biedt de waterpartij wel mogelijkheden voor amfibieën en libellen.

Toelaatbaar: is toelaatbaar, mits goed aangesloten op omgeving, zonder vis en met natuurlijke (water)beplanting.

Maatregel: zo veel als mogelijk een geleidelijke- en natuurlijke overgang maken naar het beoogde halfnatuurlijk grasland. Alleen met deze maatregel heeft de vijver toegevoegde waarde voor de biodiversiteit.

### Boomgaard met haag (4)

Geconstateerd: de boomgaard met haag is niet aanwezig.

Er zijn wel fruitbomen aangeplant geweest (zie bijlage 1) maar deze zijn door de bewoners van het landgoed verwijderd. Dit waren bovendien laagstamfruitbomen welke niet als "natuurlijke" landschapselementen kunnen worden gezien (in Subsidie Natuur niet opgenomen in de soortenlijst).

Toelaatbaar:

De boomgaard met omzoming is een cultuurhistorisch landschapselement met hoge ecologische waarde. Daarom is het niet toelaatbaar om deze te laten vervallen.

De omzoming van de knip- en scheerhaag zorgt ervoor dat fauna zich veilig kan verplaatsen langs de

haag. Aanvankelijk kwamen hoogstamfruitbomen voor bij kloosters, kastelen en landgoederen. Hiermee past een boomgaard als landschapselementen goed bij Landgoed Sandstaete. Maatregel: boomgaard aanleggen conform IP (*Hoogstamfruitboomgaard omzoomd door een meidoornhaag (knip- en scheerhaag). De hoogstamsorten zijn allen inlandse rassen. Het grasland onder de bomen wordt ingericht en beheerd als halfnatuurlijk grasland*)

#### **Strook van natuurvriendelijke oever & halfnatuurlijk grasland (5)**

Geconstateerd: de beoogde strook voor natuur bestaande uit natuurvriendelijke oever (NVO) en halfnatuurlijk grasland is niet aangelegd, dan wel niet aanwezig. Achter de woonerven wordt de strook gebruikt als verlengde van de tuinen en is onnatuurlijk ingericht.

Toelaatbaar:

De Zandkantse Leij is periodiek watervoerend, daardoor is deze minder geschikt voor natte natuur te realiseren. De NVO zorgt ervoor dat (watergebonden) fauna zich veilig kan verplaatsen langs de oever. De Leij wordt in het IP beschreven als een van de ruimtelijke dragers. Daarom is het niet toelaatbaar om deze niet als zodanig in te richten.

Maatregel: NVO aanleggen conform IP. NVO aan sluiten op het halfnatuurlijke grasland.

#### **Halfnatuurlijk grasland (6)**

Geconstateerd: de grond is "zwart" gemaakt en vermoedelijk ingezaaid met een (inheems) bloemenmengsel.

Advies: ontwikkeling blijven volgen.

#### **Bomenrij met eiken (7)**

Geconstateerd: bomenrij van knotbomen (wilg).

Toelaatbaar: is niet toelaatbaar omdat het beoogde landschapselement niet of ten dele aanwezig is. Bij landschapselementen wordt het onderscheid gemaakt tussen laanbomen en Past niet bij dit type landschap (hoge zandgronden).

Maatregel: aanplant eiken en verwijderen knotbomen. Verplaatsen van de knotbomen kan maar het gebruik maken van verse staken (snoeihout van wilg) valt eerder aan te bevelen.

#### **Bosrand met zoomvegetatie (8)**

Geconstateerd: zoomvegetatie is aanwezig en goede ontwikkeling is zichtbaar.

Advies: ontwikkelingsbeheer blijft nodig. De aansluiting van de mantel op het gesloten naaldbos mag nog meer met "vitale" loofbomen gebeuren.

#### **Halfnatuurlijk grasland – omheind gedeelte (9)**

Geconstateerd: extensief beheer is nauwelijks zichtbaar, weinig structuur en variatie in vegetatie.

Advies: ontwikkelingsbeheer blijft nodig. Het grasland (9) bevindt zich in fase 0 of 1. Zie voor de toelichting op de fase punt (10) hieronder.

#### **Halfnatuurlijk grasland – achterterrein (10)**

Geconstateerd: er is een gras-kruidentmix ingezaaid en een gras-kruidentmix is zichtbaar aan de variatie aan vegetatie. Kenmerken van structuurvariatie zoals zandige plekken en mos zijn niet zichtbaar.

Inzaaien betekent een "verstoorde" uitgangssituatie. Hierdoor kan er nog niet worden gezegd of het grasland goed ontwikkelt. Er zijn geen sporen van intensief beheer. Er zijn geen aanwijzingen dat er bemest wordt. Op het naast gelegen agrarisch perceel zijn wel sporen van injecteren zichtbaar.

Advies: ontwikkelingsbeheer "op maat" blijft nodig. Blijven maaien en afvoeren zonder of met zeer beperkte bemesting. Het tijdstip van maaien en de frequentie moet goed afgestemd worden op de huidige staat van het grasland én het beoogde resultaat. Vooral het moment van de eerste maaibeurt is belangrijk voor het onderdrukken van dominante grassen. Daarnaast is het van belang om jaren lang een redelijk stabiel maaibeheer te hebben zodat zichtbaar is wat de resultaten van het beheer zijn.

Behulpzaam kan de veldgids zijn: ontwikkelen van kruidenrijk grasland, W. Schippers, 2012. Onderstaande figuur is hieruit afkomstig. De ontwikkeling van een grasland van raaigras naar kruidenrijk grasland valt onder te verdelen in vier ontwikkelingsfasen (van fase-0 tot en met 3). Er moet voorkomen worden dat de grasmat een zo geheten dominant stadium bereikt (fase 2, hoge dominantie van gestreepte witbol en/of struisgrassen). De grasmat is dan zo dicht dat verdere ontwikkeling naar de gewenste fase-3, stagneert. Het zou kunnen dat het grasland in fase 3 zit, maar voorzichtigheid blijft geboden omdat het is ingezaaid en daardoor nog verstoord is.

FASE	GRASLANDTYPE	O	MEI	JUNI	JULI	AUG	SEPT	OKT
0	Engels raai-grasland	> 10	1		2		2	3
1	Grassenmix	8-10	1				2	
2	Dominant stadium	6-8	1	1			2	
3	Gras-kruiden-mix	5-7		1			2	
		5-6		1		naweiden		
4	Bloemrijk grasland	4-6	1		1		2	
		4-6			1		naweiden	
	nat schraalgrasland	3-4				1		
	droog schraalgrasland	3-4						1
5	Schraalland	< 5				nat	droog	

### Groene erfafscheidingen

Geconstateerd: groene erfafscheidingen ontbreken, dan wel zijn half aanwezig, dan wel geen inheemse soorten gebruikt.

Toelaatbaar: is niet toelaatbaar. De erfafscheidingen zorgen ervoor dat fauna, zoals kleine en middelgrote zoogdieren, zich veilig kan verplaatsen langs de erven en over het landgoed heen.

Maatregel: groene erfafscheidingen rondom hoofdgebouwen en rentmeesterswoning aanbrengen (onder andere in de vorm van knip & scheerhagen).

Groene erfafscheidingen langs de grens van het landgoed aanbrengen conform het inrichtingsplan voor buitenruimte van J. van Leuken. Deze groene hagen zijn niet nader gedetailleerd. Het advies is om landschapselementen toe te passen in de vorm van struweelhagen met een minimale breedte van 3 meter. Deze verhogen de biodiversiteitswaarde van het halfnatuurlijke grasland en fauna kan zich hierlangs veilig verplaatsen.

### Wandelpadenstructuur

Geconstateerd: openbaar toegankelijke wandelpaden (circa 1200 meter) zijn aanwezig volgens het kaartje op bladzijde 20 van het IP. Deze sluiten aan op het wandelrouten netwerk Midden-Brabant.

### Migratie van kleine- en middelgrote fauna

Vrije migratie van kleine- en middelgrote fauna is als voorwaarde in de KV opgenomen.

Geconstateerd: migratie van kleine- en middelgrote fauna wordt lokaal belemmerd door afrastering van gaas. Grotendeels is het landgoed vrij passeerbaar voor kleine-, middelgrote- en zelfs grote zoogdieren. Een deel van het voorterrein, grenzend aan de kasteellaan is nog niet ingericht, waardoor het niet kon worden beoordeeld.

Toelaatbaar: is lokaal niet goed en niet toelaatbaar bij migratieroutes zoals ter plaatse van de beoogde NVO.

Maatregel: afrasteringen van gaas ter plaatse van beoogde strook (5) verwijderen.

### Solitaire bomen

Geconstateerd: solitaire bomen zijn aanwezig, maar onder andere doordat ze nog niet in blad stonden is niet (goed) vast te stellen of inheemse soorten zijn gebruikt.

Toelaatbaar: is toelaatbaar met een aantal kleine aanvullingen.

Maatregel: compleet maken bomenrij aan voorzijde van Kasteellaan. Toevoegen enkele solitaire bomen (eik of beuk) aan achterzijde.

### **Bos (11)**

Geconstateerd: bos met opslag van onder andere berken en grove dennen is aanwezig. Bestaand bos is als losse percelen ongewijzigd aan het landgoed toegevoegd. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen.

### **Overige (landschaps)elementen**

Geconstateerd: her en der zijn kleine (landschaps)elementen aan het landgoed toegevoegd, zoals een poeltje ter hoogte van de bouwblokken en een bosschage achterin. Deze zijn wel natuurlijk aangelegd en daarmee te zien als waardevol.

### **Bestrating oprijlaan en rondom percelen**

Geconstateerd: er is een half verharding van split (grove fractie) toegepast.

Toelaatbaar: is niet toelaatbaar.

Maatregel: toepassen van gebakken materialen in natuurlijke tinten conform de omschrijving in de bijlage van het IP.

*Bijlage 1*

# Plangebied Landgoed Sandstaete



**Legenda**

— Projectbegrenzing

●●●● Begrenzing bestemmingsplan



natuur | landschap | klimaat

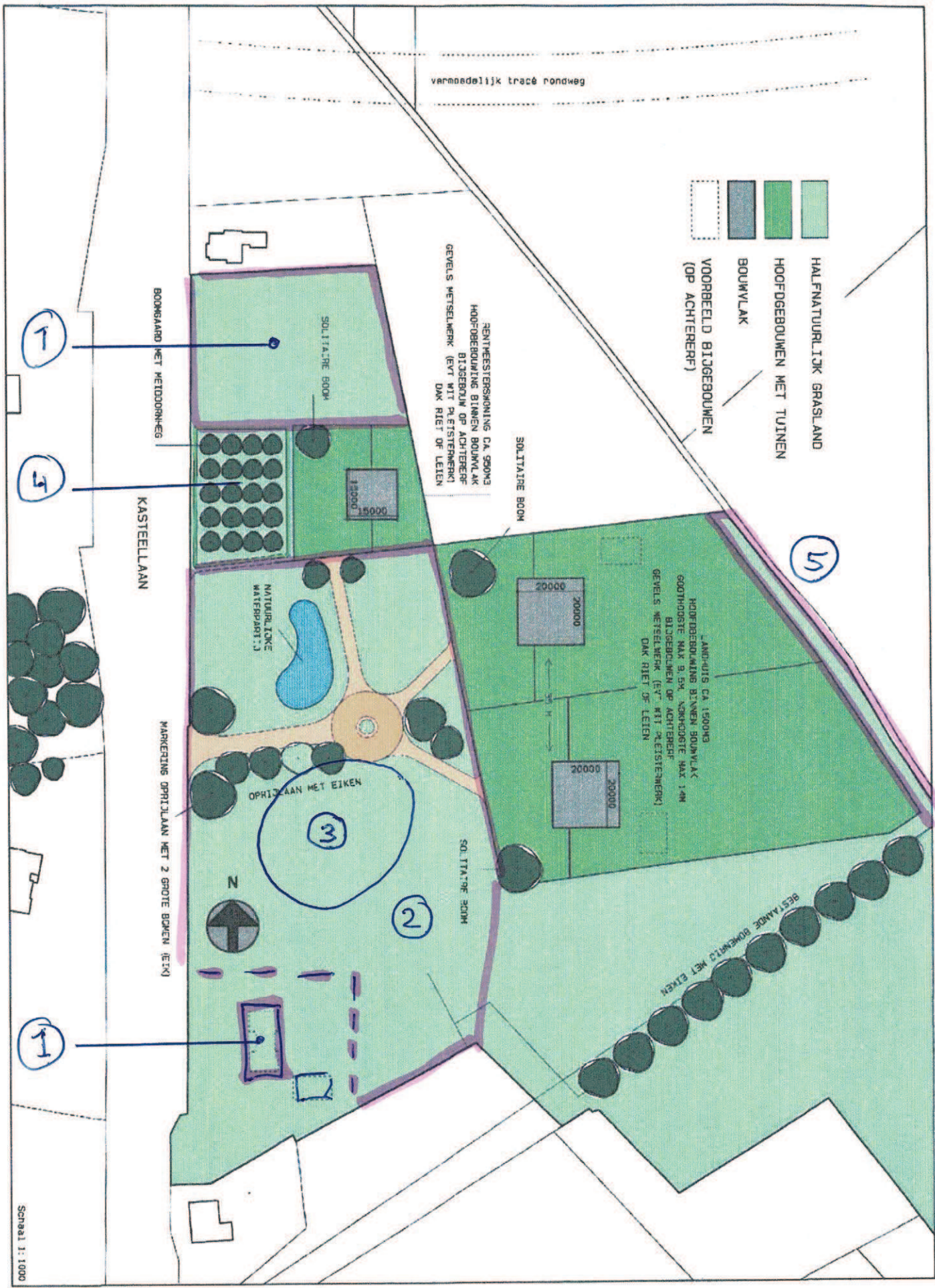


5001 5027  
5011 5013 5014 5015 5016 5017 5018 5019 5020 5021 5022 5023 5024 5025 5026 5027 5028 5029 5030 5031 5032 5033 5034 5035 5036 5037 5038 5039 5040 5041 5042 5043 5044 5045 5046 5047 5048 5049 5050 5051 5052 5053 5054 5055 5056 5057 5058 5059 5060 5061 5062 5063 5064 5065 5066 5067 5068 5069 5070 5071 5072 5073 5074 5075 5076 5077 5078 5079 5080 5081 5082 5083 5084 5085 5086 5087 5088 5089 5090 5091 5092 5093 5094 5095 5096 5097 5098 5099 5100 5101 5102 5103 5104 5105 5106 5107 5108 5109 5110 5111 5112 5113 5114 5115 5116 5117 5118 5119 5120 5121 5122 5123 5124 5125 5126 5127 5128 5129 5130 5131 5132 5133 5134 5135 5136 5137 5138 5139 5140 5141 5142 5143 5144 5145 5146 5147 5148 5149 5150 5151 5152 5153 5154 5155 5156 5157 5158 5159 5160 5161 5162 5163 5164 5165 5166 5167 5168 5169 5170 5171 5172 5173 5174 5175 5176 5177 5178 5179 5180 5181 5182 5183 5184 5185 5186 5187 5188 5189 5190 5191 5192 5193 5194 5195 5196 5197 5198 5199 5200 5201 5202 5203 5204 5205 5206 5207 5208 5209 5210 5211 5212 5213 5214 5215 5216 5217 5218 5219 5220 5221 5222 5223 5224 5225 5226 5227 5228 5229 5230 5231 5232 5233 5234 5235 5236 5237 5238 5239 5240 5241 5242 5243 5244 5245 5246 5247 5248 5249 5250 5251 5252 5253 5254 5255 5256 5257 5258 5259 5260 5261 5262 5263 5264 5265 5266 5267 5268 5269 5270 5271 5272 5273 5274 5275 5276 5277 5278 5279 5280 5281 5282 5283 5284 5285 5286 5287 5288 5289 5290 5291 5292 5293 5294 5295 5296 5297 5298 5299 5300 5301 5302 5303 5304 5305 5306 5307 5308 5309 5310 5311 5312 5313 5314 5315 5316 5317 5318 5319 5320 5321 5322 5323 5324 5325 5326 5327 5328 5329 5330 5331 5332 5333 5334 5335 5336 5337 5338 5339 5340 5341 5342 5343 5344 5345 5346 5347 5348 5349 5350 5351 5352 5353 5354 5355 5356 5357 5358 5359 5360 5361 5362 5363 5364 5365 5366 5367 5368 5369 5370 5371 5372 5373 5374 5375 5376 5377 5378 5379 5380 5381 5382 5383 5384 5385 5386 5387 5388 5389 5390 5391 5392 5393 5394 5395 5396 5397 5398 5399 5400 5401 5402 5403 5404 5405 5406 5407 5408 5409 5410 5411 5412 5413 5414 5415 5416 5417 5418 5419 5420 5421 5422 5423 5424 5425 5426 5427 5428 5429 5430 5431 5432 5433 5434 5435 5436 5437 5438 5439 5440 5441 5442 5443 5444 5445 5446 5447 5448 5449 5450 5451 5452 5453 5454 5455 5456 5457 5458 5459 5460 5461 5462 5463 5464 5465 5466 5467 5468 5469 5470 5471 5472 5473 5474 5475 5476 5477 5478 5479 5480 5481 5482 5483 5484 5485 5486 5487 5488 5489 5490 5491 5492 5493 5494 5495 5496 5497 5498 5499 5500 5501 5502 5503 5504 5505 5506 5507 5508 5509 5510 5511 5512 5513 5514 5515 5516 5517 5518 5519 5520 5521 5522 5523 5524 5525 5526 5527 5528 5529 5530 5531 5532 5533 5534 5535 5536 5537 5538 5539 5540 5541 5542 5543 5544 5545 5546 5547 5548 5549 5550 5551 5552 5553 5554 5555 5556 5557 5558 5559 5560 5561 5562 5563 5564 5565 5566 5567 5568 5569 5570 5571 5572 5573 5574 5575 5576 5577 5578 5579 5580 5581 5582 5583 5584 5585 5586 5587 5588 5589 5590 5591 5592 5593 5594 5595 5596 5597 5598 5599 5600 5601 5602 5603 5604 5605 5606 5607 5608 5609 5610 5611 5612 5613 5614 5615 5616 5617 5618 5619 5620 5621 5622 5623 5624 5625 5626 5627 5628 5629 5630 5631 5632 5633 5634 5635 5636 5637 5638 5639 5640 5641 5642 5643 5644 5645 5646 5647 5648 5649 5650 5651 5652 5653 5654 5655 5656 5657 5658 5659 5660 5661 5662 5663 5664 5665 5666 5667 5668 5669 5670 5671 5672 5673 5674 5675 5676 5677 5678 5679 5680 5681 5682 5683 5684 5685 5686 5687 5688 5689 5690 5691 5692 5693 5694 5695 5696 5697 5698 5699 5700 5701 5702 5703 5704 5705 5706 5707 5708 5709 5710 5711 5712 5713 5714 5715 5716 5717 5718 5719 5720 5721 5722 5723 5724 5725 5726 5727 5728 5729 5730 5731 5732 5733 5734 5735 5736 5737 5738 5739 5740 5741 5742 5743 5744 5745 5746 5747 5748 5749 5750 5751 5752 5753 5754 5755 5756 5757 5758 5759 5760 5761 5762 5763 5764 5765 5766 5767 5768 5769 5770 5771 5772 5773 5774 5775 5776 5777 5778 5779 5780 5781 5782 5783 5784 5785 5786 5787 5788 5789 5790 5791 5792 5793 5794 5795 5796 5797 5798 5799 5800 5801 5802 5803 5804 5805 5806 5807 5808 5809 5810 5811 5812 5813 5814 5815 5816 5817 5818 5819 5820 5821 5822 5823 5824 5825 5826 5827 5828 5829 5830 5831 5832 5833 5834 5835 5836 5837 5838 5839 5840 5841 5842 5843 5844 5845 5846 5847 5848 5849 5850 5851 5852 5853 5854 5855 5856 5857 5858 5859 5860 5861 5862 5863 5864 5865 5866 5867 5868 5869 5870 5871 5872 5873 5874 5875 5876 5877 5878 5879 5880 5881 5882 5883 5884 5885 5886 5887 5888 5889 5890 5891 5892 5893 5894 5895 5896 5897 5898 5899 5900 5901 5902 5903 5904 5905 5906 5907 5908 5909 5910 5911 5912 5913 5914 5915 5916 5917 5918 5919 5920 5921 5922 5923 5924 5925 5926 5927 5928 5929 5930 5931 5932 5933 5934 5935 5936 5937 5938 5939 5940 5941 5942 5943 5944 5945 5946 5947 5948 5949 5950 5951 5952 5953 5954 5955 5956 5957 5958 5959 5960 5961 5962 5963 5964 5965 5966 5967 5968 5969 5970 5971 5972 5973 5974 5975 5976 5977 5978 5979 5980 5981 5982 5983 5984 5985 5986 5987 5988 5989 5990 5991 5992 5993 5994 5995 5996 5997 5998 5999 6000

*Bijlage 2*

# Voorterrein Landgoed Sandstaete





## Bijlage 3 **Foto impressie**



*foto 1: bomenrij ter hoogte van Kasteellaan*



*foto 2: bouwwerkzaamheden rentmeesterswoning*



*foto 3: beoogde natuurlijke waterpartij en halfnatuurlijk grasland*



*foto 4: beoogd halfnatuurlijk grasland en natuurlijke waterpartij*



*foto 5: beoogde groene erfafscheidingen (niet of onvoldoende aanwezig)*



*foto 6: beoogde groene erfafscheidingen (niet aanwezig)*



*foto 7: beoogde bestrating oprijlaan (deels aanwezig)*



*foto 8: beoogde locatie NVO (niet aanwezig)*



*foto 9: beoogde locatie NVO (niet aanwezig)*



*foto 10: openbaar wandelpad met laanbomenrij (aanwezig)*



*foto 11: openbaar wandelpad met beoogde laanbomenrij*



*foto 12: openbaar wandelpad*



*foto 13: impressie halfnatuurlijk grasland (in ontwikkeling)*



*foto 14: omheind gedeelte met beoogd halfnatuurlijk grasland (twijfelachtig) en groene erfafscheiding (niet aanwezig)*



*foto 15: mantel-zoomvegetatie (in ontwikkeling)*

# Bijlage 2

# Afspraken op basis van opname 09-09-2022

<b>Opgesteld door</b>	Nadine Mussert
<b>Datum:</b>	29 september 2022
<b>Versie:</b>	3
<b>Status:</b>	Definitief
<b>Aanwezig:</b>	P.J.E.M. de Koster, Eigenaar Landgoed Sandstaete J.J.P.J. de Koster Reg van den Berg, Mommers Landgoedadvies Guido Meij, Gemeente Loon op Zand Nadine Mussert, Orbis bv

Op 09-09-2022 heeft een bespreking plaatsgevonden op Landgoed Sandstaete. Uitgangspunt voor de bespreking was het rapport van Orbis (Maarten de Bruijn) d.d. 19 mei 2021, op basis van het veldbezoek van 24 maart 2021. Tijdens de bespreking zijn de volgende afspraken gemaakt, aangevuld met advies vanuit de gemeente Loon op Zand en Orbis.

## Inrichting

De nummers in de kopjes verwijzen naar de locatie op de kaart zoals te zien in Bijlage 1.

### *Halfnatuurlijk grasland aan voorzijde (2)*

Ten aanzien van het halfnatuurlijk grasland heeft de firma Cruydhoeck advies uitgebracht. Het grasland zal worden geverticuteerd en doorgezaaid met het mengsel 'Nectar onder het maimes, bloemrijk gazon'. De maaihoogte en -frequentie wordt aangepast zodat dit mengsel zich kan ontwikkelen. Dit houdt in:

'Als extensief gazon (matige bloei) iedere 6 weken maaien, maaisel afvoeren, met name in de beginfase.' (<https://www.cruydhoeck.nl/m5-nectar-onder-het-maimes-bloemrijk-gazon-losse-grammen>).

### *Exoten (2)*

Ten aanzien van de uitheemse soorten hebben we besproken dat de rododendrons bij uitval worden vervangen door inheemse struikvormers (bijvoorbeeld meidoorn). Er kan worden gekozen uit de struikvormers in bijlage 2. Nieuwe rododendrons die opkomen worden verwijderd. De 4 moereseiken worden eveneens vervangen door inheems loofhout. Er kan worden gekozen uit de boomsoorten in bijlage 2.

### *Natuurlijke waterpartij (3)*

De waterpartij is van toegevoegde waarde. Deze kan nog worden vergroot door juist beheer. Er wordt een buffer van 3 meter aangehouden rondom de poel waar alleen gefaseerd gemaaid wordt tussen september tot half oktober zodat onder andere amfibieën en kleine zoogdieren hier kunnen foerageren en schuilen.

### *Natuurvriendelijke oever (5)*

Na overleg met gebiedsadviseur René Rijken van Waterschap Brabantse delta blijkt dat het aanleggen van een natuurvriendelijke oever hier waardevol is. Er liggen plannen om het gebied te vernatten

waardoor er in de toekomst meer water in de watergang zal staan. Voor de inrichting en het beheer van de natuurvriendelijke oever wordt het originele inrichtingsplan aangehouden:

*'De Zandkantse Leij vormt, landschappelijk en aard-wetenschappelijk gezien, een karakteristiek ruimtelijk element in dit gebied. De Zandkantse Lei is nu echter een kleine, onopvallende watergang, die slechts periodiek watervoerend is. Door het opschonen en herinrichten van de Leij krijgt deze een natuurlijker karakter en wordt beter beleefbaar'*

*Daarvoor worden de oevers verflauwd en worden de oevers zeer extensief gemaaid. De bodem wordt afgegraven vanaf de gemiddelde waterlijn tot aan de bovenkant van het huidige maaiveld met een talud van minimaal 1: 3. De oever heeft een breedte van tenminste 3 meter en wordt slechts eenmaal per jaar gemaaid.*

*Hoewel de waterloop slechts periodiek watervoerend is, betekent deze ingreep toch dat de beleefbaarheid en natuurwaarden van de loop verbeterd worden.'*

#### **Bloemenweide (6)**

De bloemenweide is aanwezig en van toegevoegde waarde. Het mengsel wordt beperkt tot inheemse soorten.

#### **Bomenrij (bestaande uit wilgen) (7)**

De bomenrij wordt in uiterlijk 10 jaar omgevormd naar inheems gevarieerd loofhout wat past bij de bodemsoort en het landschap (bijlage 2). Uitval wordt direct hierdoor vervangen.

#### **Mantelzoom (8)**

De mantelvegetatie is aanwezig. In de overgang tussen mantelvegetatie en kruidenrijk grasland wordt een zoomvegetatie in de vorm van ruigteveld aangebracht, met een strookbreedte van 5 meter. Struweelvormers in deze zone worden periodiek verwijderd. Het overige gedeelte van het perceel (tot aan agrarisch beheerd perceel volgens inrichtingsschets) wordt beheerd als kruiden- en faunairijk grasland (zie bijlage 3). Het agrarische perceel loopt dus niet door tot aan de ruigte.

#### **Limousinkoeien (9)**

De drukbegrazing met Limousinkoeien wordt uitgefaseerd. Verdere ontwikkeling vindt alsdan plaats door middel van omvormingsbeheer naar kruiden- en faunairijk grasland (zie bijlage 3).

#### **Overige kruiden- en faunairijk grasland (op inrichtingsschets halfnatuurlijk grasland) (10)**

Ook hier wordt ontwikkeling middels beheermaatregelen voortgezet. Op het gehele areaal van kruiden- en faunairijk grasland wordt 10% op variabele plekken laten staan in de winter

#### **Solitaire bomen**

Er wordt ter plaatse van de zitgelegenheid aan de achterzijde een boomgroep aangeplant. Langs de voorzijde aan de Kasteellaan komt een gevarieerde bomenrij op speelse wijze. In beide gevallen inheems sortiment conform bijlage 2.

Langs de rentmeesterswoning Kasteellaan 23 staan vier haagbeuken (*Carpinus betulus* 'fastigiata') die op de inrichtingsschets van 18 december 2019 staan aangeduid als 'waarschijnlijk tijdelijk'. Op de oorspronkelijke inrichtingsschets van Bureau Broeders staan op deze locatie al twee bomen ingetekend. Ook wordt in het plan verwezen naar solitaire bomen op het voorterrein die de mogelijkheid krijgen om uit te groeien tot monumentale bomen.

Van de vier bomen worden er twee verwijderd, waarbij de boom naast de inrit en de derde of vierde boom vanaf de inrit blijven staan, hierdoor krijgen zij de ruimte om uit te groeien tot monumentale bomen

### **Bestrating**

De heer de Koster stelt dat er tussen alle belanghebbende overeenstemming is over de huidige bestrating.

### **Planning**

De inrichting wordt uiterlijk in 2023 uitgevoerd behalve als er bij het inrichtingselement iets anders wordt benoemd zoals bij het vervangen van de wilgenrij.

### **Monitoring**

Monitoring vindt plaats in 2024 en 2033 om te kijken of de inrichting voldoet aan het toetsingskader, waarbij de totale set aan documenten het toetsingskader vormen:

- Eelerwoude (2010). *Landgoed Sandstaete, Loon op Zand. Definitief inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitsplan.*
- Orbis (2022). *Afspraken op basis van opname 09-09-2022 (inclusief inrichtingsplan 08-07-2022)*
- Orbis (2021). *Memo bevindingen Landgoed Sandstaete.*

Daarnaast kan de gemeente monitoren op het gebied van beheer, hier worden geen vaste momenten voor ingepland.

# Bijlage 1 **Inrichtingsschets**





## *Bijlage 2* **Sortiment geschikt voor halfopen cultuurlandschap (droge zand- en eerdgronden)**

### ***Boomsoorten***

Zomereik – *Quercus robur*  
Ruwe berk – *Betula pendula*  
Beuk – *Fagus sylvatica*  
Zomerlinde – *Tilia platyphyllos*  
Veldesdoorn – *Acer campestre* (kan ook als haag)

### ***Struikvormers***

Wilde lijsterbes – *Sorbus aucuparia*  
Hazelaar – *Corylus avellana*  
Vuilboom/sporkehout – *Rhamnus frangula*  
Meidoorn – *Crataegus monogyna*  
Hondsroos – *Rosa canina*

## Bijlage 3 **Beheer kruiden- en faunarijk grasland**

### *Advies Cruydhoeck*

Het juiste maaitijdstip is afhankelijk van het doel wat we hebben. Daarnaast hangt het tijdstip en de frequentie van maaien af van de grondsoort en de voedselrijkheid van de bodem. Over het algemeen zullen we, zeker in de beginfase, vooral willen verschrallen. Denkend aan de werkwijze van de ouderwetse boer, dan zullen we dit dus doen als het gewas uitgegroeid is, maar nog niet is ingestort. Als algemeen uitgangspunt voor een verschrallingsbeheer kunnen we het volgende aannemen:

- Maai schraal bloemrijk grasland één keer: in september.
- Maai matig schraal tot matig voedselrijk bloemrijk grasland twee keer: eind juli en nogmaals in september-begin oktober.
- Maai voedselrijk bloemrijk grasland twee keer: in mei-begin juni en augustus-september.
- Maai zeer voedselrijk kruidenrijk grasland drie keer: in mei-begin juni, in augustus-september en nogmaals in oktober-begin november of in april.

Wanneer een bloemenweide sterk is vergrast, dan betekent dit meestal dat er te weinig en te laat wordt gemaaid en afgevoerd. Door te maaien wanneer de dominante grassen net beginnen met bloeien, hebben we het meeste resultaat.

<https://www.cruydhoeck.nl/magazine/Bloemenweide-maaien>

# Bijlage 3

# Memo Boomgaard Landgoed Sandstaete

**Opgesteld door** Maarten de Bruin  
**Datum:** 28 mei 2021  
**Versie:** 1  
**Status:** Definitief

## Inleiding

De gemeente Loon op Zand heeft 9 april 2021 aan Orbis gevraagd om een advies te geven over het voorstel voor inrichting voortuin kavel A van 13 december 2020, als onderdeel van Landgoed Sandstaete.

In het vastgestelde Inrichtingsplan (IP) voor het landgoed bestaat deze inrichting uit een boomgaard en wordt duidelijk omschreven. Deze omschrijving is als volgt:

*Hoogstamfruitboomgaard omzoomd door een meidoornhaag (knip- en scheerhaag). De hoogstamsoorten zijn allen inlandse rassen. Het grasland onder de bomen wordt ingericht en beheerd als halfnatuurlijk grasland.*

De boomgaard met omzoming is een cultuurhistorisch landschapselement met hoge ecologische waarde. De omzoming van de knip- en scheerhaag zorgt ervoor dat fauna zich veilig kan verplaatsen langs de haag. Aanvankelijk kwamen hoogstamfruitbomen voor bij kloosters, kastelen en landgoederen en past in die zin goed bij Landgoed Sandstaete.

Met natuurlijk of natuur worden natuurtypen of landschapselementen (inclusief de soorten bosplantsoen, fruitbomen of laanbomen) bedoeld die ten tijde van het opstellen van het IP zeer waarschijnlijk subsidiabel waren of nu nog zijn met een Subsidie Natuur of via het Groen Ontwikkelfonds (GOB) van de provincie Noord-Brabant.

In de Kwalitatieve Verplichting (KV) wordt gesproken over natuurdoeltypen. In het IP over halfnatuurlijk grasland. Deze begrippen zijn vervangen door natuurbeheertypen uit de index Natuur en Landschap. Halfnatuurlijk grasland wordt het natuurbeheertype kruiden- en faunarijk grasland (N12.02). Een groot natuurlijk areaal van Landgoed Sandstaete wordt hiermee ingericht, waaronder ook de boomgaard.

De natuurwaarde van dit natuurbeheertype is niet hoog, daarom wordt bij dit type natuur door het GOB verplicht om op minimaal 5% van het oppervlak landschapselementen aan te leggen. Orbis adviseert in haar plannen om 10 tot 15% landschapselementen aan te houden om de biodiversiteit nog verder te versterken.

De omschreven boomgaard in het IP wordt beschouwd als een landschapselement. De inrichting is "natuurlijk".

## Advies

Het alternatieve plan dat nu wordt aangeboden heeft in alle opzichte een lagere ecologische waarde dan de hoogstamfruitboomgaard en kan daarom niet als natuurlijk landschapselement doorgaan. De meerwaarde voor biodiversiteit is niet aanwezig in dit plan. Het areaal aan "natuur" is beduidend minder. Minder inheemse soorten worden toegepast of soorten zijn niet beschreven.

Bij wijzigingen of afwijkingen in het plan, adviseert Orbis zo veel als mogelijk landschapselementen toe te passen van inheemse soorten (solitaire bomen, knip- en scheerhagen en struweelhagen).

### **Nadere onderbouwing**

Hieronder volgt een nadere onderbouwing en twee dringende adviezen om het alternatief op te plussen.

#### **Gazon**

Het areaal van gazon (en groenstrook) gaat ten koste van het areaal van halfnatuurlijke grasland. Advies: volledige areaal ontwikkelen als halfnatuurlijk grasland, zodat het areaal als "natuur" kan worden gerekend.

#### **Taxushaag en groenstrook**

De taxushaag is geen goed alternatief, het is wel een inheemse naaldboom maar heeft geen ecologische meerwaarde. Beter is vast te houden aan het voorstel uit het IP door het toepassen van een landschapselement; een knip- en scheerhaag van inheemse beplanting zoals meidoorn of eventueel een gemengde haag (meidoorn, wilde appel, mispel, kardinaalsmuts, hazelaar, egelantier, hulst, beuk, haagbeuk, liguster, veldesdoorn). Het projectgebied ligt buiten de bufferzone bacterievuur waardoor meidoorn mag worden toegepast.

Deze groenstrook met heesters is in het alternatief gesitueerd tegen de taxushaag aan. De beoogde soorten zijn niet genoemd. De groenstrook heeft alleen toegevoegde waarde als inheemse soorten worden gebruikt en breed wordt opgezet (3 meter of meer).

Als een knip- en scheerhaag wordt gerealiseerd, is het niet wenselijk hier tegen aan een groenstrook met bloeiende heesters te planten, omdat deze de groeiomstandigheden van de haag belemmert.

Advies: knip- en scheerhaag als omzoming toepassen

#### **Bomenrij**

De boomkeuze is prima voor biodiversiteit, zolang er geen cultivar wordt toegepast. Krenteboompje (Amelancier Lamarckii) is niet inheems maar wel geaccepteerd als struiksoort voor erf- en landschappelijke beplanting.

#### **Hoogstamfruitboomgaard met omzoming heeft grote waarde voor biodiversiteit**

Hoogstamfruitbomen zijn een impuls voor de biodiversiteit en niet alleen voor het landschap. De bloesem ervan is een belangrijk nectarvoorziening voor vlinders en insecten. Valfruit zal door muizen en andere kleine zoogdieren gegeten worden. Hier profiteren dan weer op hun beurt allerlei roofdieren van. Op den duur krijgen hoogstamfruitbomen holen in de stam die geschikt zijn als schuil- of nestplaats voor diverse vogels, insecten en andere dieren. Onder andere de steenuil profiteert hiervan. Vooral dat laatste maakt het onderscheid met laagstamfruitbomen. Laagstamfruitbomen worden niet beschouwd als landschapselementen.

De omzoming van de knip- en scheerhaag zorgt ervoor dat fauna zich veilig kan verplaatsen langs de haag. Als haagplant is de meidoornhaag een ware schatkamer van biodiversiteit. Ze is als echte 'doornhaag' ondoordringbaar en dus een ideale broedplaats voor kleine zangvogels die er bescherming vinden tegen roofdieren. Als nectarproduct worden bloesem veelvuldig bezocht door insecten terwijl later de bessen het wintermenu aanvullen voor vogels en kleine zoogdieren.

### Hoogstam versus laagstam

De plantafstand van hoogstam is gemiddeld zo'n 8 tot 12 meter (afhankelijk van soorten). Bij laagstam is dat 3 meter. Door de ruime plantafstand heeft een hoogstamfruitboomgaard een veel transparanter karakter dan laagstam. Bovendien worden hoogstambomen hoger en worden ze doorgaans ouder. Bij hoogstamfruitbomen groeien de eerste zijtakken aan de stam op een hoogte van minimaal 1.80 meter boven het maaiveld. Omdat de vertakking vrij hoog begint, kan er vee onder de bomen grazen. Deze bomen kunnen dan ook wel 5 tot 8 meter hoog worden. Dit in vergelijking met de zogenaamde laagstamfruitbomen waar de eerste zijtakken op een hoogte van 0.40-0.60 meter boven het maaiveld ontstaan.



# Bijlage 4

# Voorstel naar aanleiding van overleg 24 oktober 2022

<b>Opgesteld door</b>	Nadine Mussert
<b>Datum:</b>	24 oktober 2022
<b>Versie:</b>	1
<b>Status:</b>	Concept
<b>Aanwezig:</b>	A.C.G.M. van Dorst, eigenaar perceel P. Willig, eigenaar perceel Guido Meij, Gemeente Loon op Zand Nadine Mussert, Orbis bv

Op 24-10-2022 heeft een bespreking plaatsgevonden op de Kasteellaan 23 te Loon op Zand, onderdeel van Landgoed Sandstaete. Uitgangspunt voor de bespreking was het rapport van Orbis (Maarten de Bruijn) d.d. 19 mei 2021, op basis van het veldbezoek van 24 maart 2021. Tijdens de bespreking zijn de volgende onderwerpen besproken, aangevuld met advies vanuit de gemeente Loon op Zand en Orbis. Dit document dient als voorstel voor de inrichting van de voortuin van de Kasteellaan 23. Hier is nog geen akkoord op gegeven.

## Inrichting hoogstamfruitboomgaard

In de voortuin wordt zoals in het inrichtingsplan<sup>1</sup> is ingetekend een hoogstamfruitboomgaard aangelegd. De locatie en inrichting is te zien in Bijlage 1.

### Hoogstamfruitboomgaard

Er worden 16 fruitbomen aangeplant met een minimale plantafstand van 8 meter.

De soorten die kunnen worden aangeplant zijn:

- zoete kers (*Prunus avium*)
- wilde appel (*Malus sylvestris*)
- walnoot (*Juglans regia*)
- krentenboompje (*Amelanchier lamarckii*).

Er worden maximaal 1 walnoot (max 10 %) en 2 krentenboompjes aangeplant. Van de genoemde soorten mogen geen cultivars worden gebruikt. Alle soorten hebben een stamhoogte van minimaal 1.5 meter.

<https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/index-natuur-en-landschap/landschapselementtypen/I01-groenblauwe-landschapselementen/I01-09-hoogstamboomgaard/>

### Kruiden- en faunarijk grasland

De ondergrond bestaat geheel uit kruidenrijk grasland. Hier kan een pad in worden gemaaid van maximaal 80 centimeter breed, dit pad mag maximaal 10% van de totale oppervlakte kruidenrijk grasland bedragen.

Voor het aanleggen en beheren van het kruidenrijke grasland wordt het advies van de firma Cruydhoeck aangehouden. Er wordt gebruik gemaakt van het mengsel 'Nectar onder het maimes,

---

<sup>1</sup> Eelerwoude en Mommers landgoedadvies (2010). *Landgoed Sandstate, Loon op Zand. Definitief inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitplan*

bloemrijk gazon'. De maaihoogte en -frequentie wordt aangepast zodat dit mengsel zich kan ontwikkelen. Dit houdt in:

'Als extensief gazon (matige bloei) maximaal iedere 6 weken maaien, maaisel afvoeren, met name in de beginfase.' (<https://www.cruydt hoeck.nl/m5-nectar-onder-het-maaimes-bloemrijk-gazon-losse-grammen>).

### **Haag**

De beukenhaag (*Fagus sylvatica*) is minimaal 0.5 meter breed en 0.8 meter hoog na snoeien. De haag wordt maximaal twee keer per jaar gesnoeid.

<https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/index-natuur-en-landschap/landschapselementtypen/I01-groenblauwe-landschapselementen/I01-05-knip-scheerheg/>

### **Planning**

De inrichting wordt uiterlijk 2023 uitgevoerd.

### **Monitoring**

De eerste monitoring vindt plaats in 2024 om te kijken of de inrichting voldoet aan het toetsingskader, waarbij dit document het toetsingskader vormt. Daarna zal de gemeente elke 5 jaar monitoren.

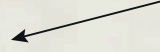
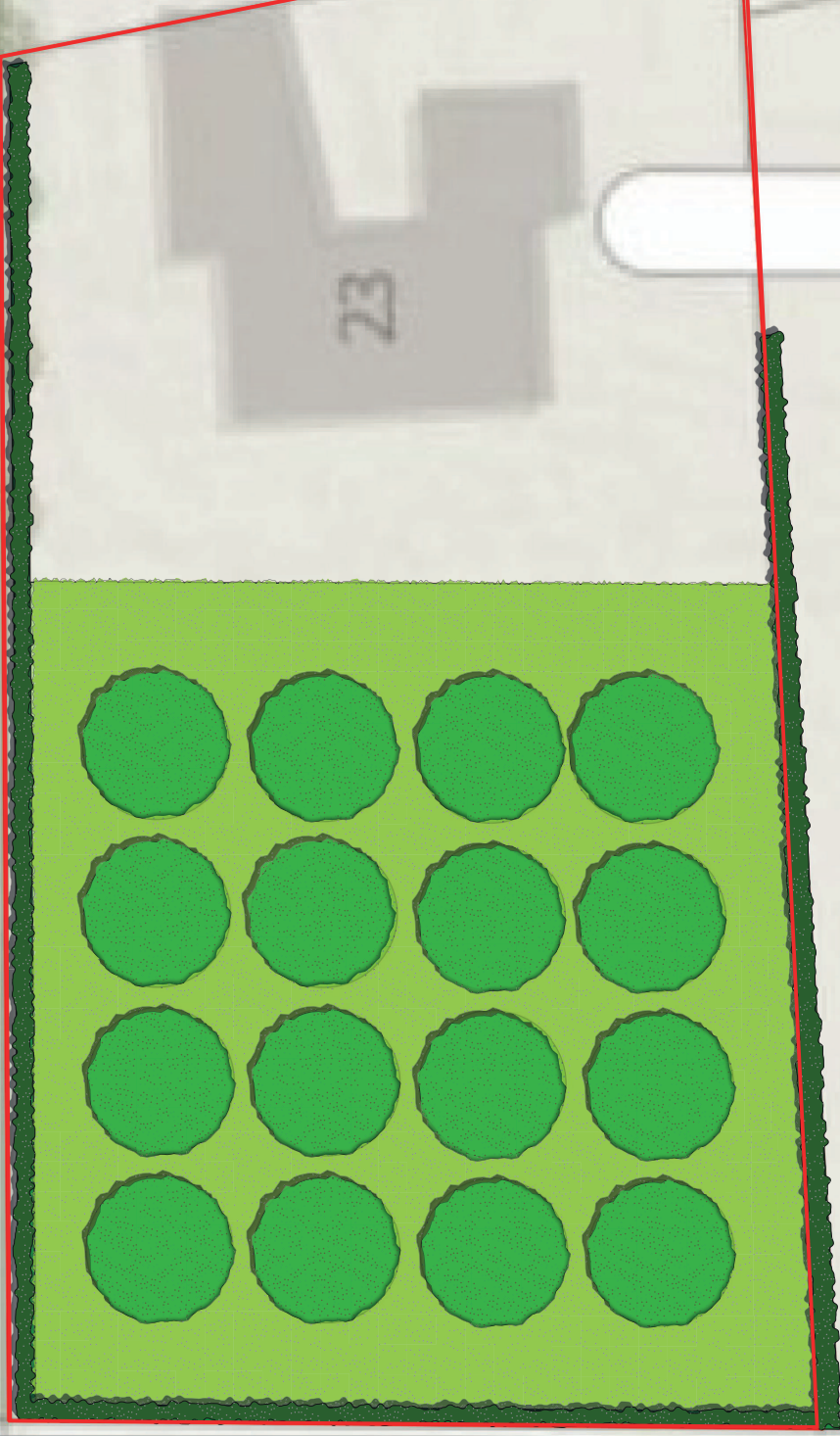
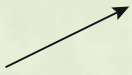
# Bijlage 1 **Inrichtingsschets**



## Legenda



Afstand tot erfgrans aan noordzijde 0.5 meter.



Haag aan zuidzijde op grond van de heer Koster



natuur | landschap | klimaat

## Project: Landgoed Sandstaete

Opdrachtgever: Gemeente Loon op Zand  
Versie: Conc. 1  
Adres: Kasteellaan 23, Loon op Zand  
Datum: 25-10-2022  
Formaat: A3  
Schaal: 1:250  
Betekend: NPI



# Bijlage 5

## AFSPRAKEN – SANDSTAETE

Deze overeenkomst is tot stand gekomen tussen:

1. De Klokkenberg B.V. een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te (5032 WH) Tilburg, aan de Oude Maasje 1, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18123544, vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer P.J.E.M. de Koster, hierna: "Klokkenberg",
2. De heer Ronald Theodorus de Boer, wonende te (5071 RH) Udenhout, aan de Kuil 25b, geboren te Zwijndrecht op 15 september 1967, hierna "Ronald" en Mevrouw Sophia Ottilia Martie van Beeck, wonende te (5071 RH) Udenhout, aan de Kuil 25b, geboren te Helmond op 25 december 1970, hierna "Sophie";
3. De heer Marcel Cornelis Franciscus Maria van Meerendonk, wonende te (2382) Poppel, België aan de Paardenwiel 29, geboren te Tilburg op 16 mei 1970, hierna "Marcel";
4. De heer Jacques Jacobus Petrus Josefina Franciscus de Koster, wonende te (5211 BA) 's-Hertogenbosch aan het Julianaplein 13, geboren te Loon op Zand op 20 april 1971, hierna "Jacques".

De partijen genoemd onder 1 tot en met 4 zullen hierna gezamenlijk tevens worden aangeduid als "Partijen" en ieder afzonderlijk als een "Partij".

Nemen in aanmerking:

- A. Klokkenberg heeft aan Ronald en Sophie verkocht en geleverd een perceel grond gelegen op het landgoed Sandstaete ten behoeve van de realisatie van een woonhuis;
- B. Klokkenberg heeft aan Marcel verkocht en geleverd een perceel grond gelegen op het landgoed Sandstaete ten behoeve van de realisatie van een woonhuis;
- C. Klokkenberg heeft aan Jacques verkocht en geleverd een perceel grond gelegen op het landgoed Sandstaete ten behoeve van de realisatie van een woonhuis;
- D. Tussen Klokkenberg enerzijds en kopers Ronald/Sophie en Marcel anderzijds is overeengekomen nadere invulling te geven aan de ontwikkeling van het landgoed, de toegang tot de percelen inclusief aanleg nutsvoorzieningen en materiaalkeuze en inmeting kadastrale erfafscheiding;
- E. Tussen Klokkenberg enerzijds en kopers Ronald/Sophie en Marcel anderzijds bestaat onduidelijkheid over de fiscale behandeling van het landgoed, de verplichtingen behorend bij het landgoed versus de verplichting van de eigenaren van de percelen en een verrekening van overdrachtsbelasting;
- F. Partijen hebben overleg gevoerd en afspraken gemaakt omtrent de onder sub D en E genoemde punten en wensen hun afspraken vast te leggen middels onderhavige overeenkomst.

Zijn overeengekomen:

### ARTIKEL 1. NUTSVOORZIENINGEN

1.1 De nutsvoorzieningen bestaan uit:

- Riolering (Van Wijlen);
- Electra (Enexis);
- Water (BrabantWater);
- Glasvezelkabel;

Handwritten signatures and initials, including the name "Sab" written vertically.

- Gas, Partijen spreken hun voorkeur uit voor een aansluiting op het gasnet. Voorzover dat niet mogelijk is, zal een gemeenschappelijke ondergrondse tankopslag (LPG) aangebracht worden. Partijen treden dan in overleg over de locatie van deze tank.
- 1.2 De nutsvoorzieningen zullen uiterlijk week 26, 2017 gereed zijn en komen voor rekening van Klokkenberg, met uitzondering van de glasvezelkabel welke naar eigen keuze is en voor eigen rekening. Partijen 2 en 3 hebben hiervoor reeds geopteerd en betaald. De glasvezelkabel zal tegelijkertijd met de overige nutsvoorzieningen worden aangelegd.
- 1.3 Als bijlage #1 wordt aan deze overeenkomst gehecht een plattegrond van de plaatsing van de nutsvoorzieningen op cq in het landgoed Sandstaete.

## ARTIKEL 2. TOEGANGSWEG

- 2.1 Er is een bouwweg aangelegd ten behoeve van de realisatie van de woningen op genoemde percelen. De bouwweg zal als basis dienen voor de naderhand aan te leggen toegangsweg. De aanleg van de toegangsweg zal binnen 1 maand na oplevering van de laatste te bouwen woning van Ronald/Sophie danwel Marcel gestart worden en deze zal vervolgens binnen 1 maand nadien opgeleverd worden. De toegangsweg wordt niet voor oplevering van de laatste te bouwen woning van Ronald/Sophie danwel Marcel aangelegd (ter vermijding van schade en discussie daaromtrent).
- 2.2 Als bijlage #2 wordt aan deze overeenkomst gehecht een plattegrond van de plaatsing van de toegangsweg op het landgoed Sandstaete.
- 2.3 Partijen stellen bij deze overeenkomst de materiaalkeuze voor de aan te leggen toegangsweg met elkaar vast. De toegangsweg zal bestaan uit basalt blokken gelijk aan het gebruikte materiaal van de toegangsweg van de heer P.J.E.M. de Koster (Partijen genoegzaam bekend).
- 2.4 Over de inrit en daarmee toegang tot de toegangsweg is nog geen overeenstemming bereikt met de Gemeente. Klokkenberg zal binnen 5 dagen na bereiken van overeenstemming met de Gemeente over de locatie van de inrit Partijen dienaangaand informeren inclusief overhandiging van een plattegrond.
- 2.5 Partijen hebben via de toegangsweg een recht van overpad naar hun in eigendom bevindende percelen. Partijen zullen binnen 3 maanden na ondertekening van deze akte zorgdragen voor notariële vastlegging van dit recht van overpad (incl. de leidingen van de nutsvoorzieningen en eventuele gastank) bij een notaris naar keuze niet zijnde Dierckxsen van Grinsven Franken Notarissen. De kosten van de notaris komen voor rekening van Klokkenberg.

## ARTIKEL 3. VERLICHTING

- 3.1 Partijen stellen bij deze overeenkomst de materiaalkeuze van de verlichting bij de toegangsweg met elkaar vast. De verlichting zal zijn van het type Townguide S47,25. Paal is 3910.04 kleur ral 9017 (Partijen genoegzaam bekend).
- 3.2 Als bijlage #3 wordt aan deze overeenkomst gehecht een plattegrond van de plaatsing van de verlichting op in het landgoed Sandstaete.
- 3.3 De verlichting wordt tegelijk met de toegangsweg aangelegd en opgeleverd.

## ARTIKEL 4. TOEGANGSPOORT

- 4.1 Bij de inrit naar het landgoed zal geen hek worden geplaatst. Partijen spreken af dat er een toegangspoort komt van twee (natuurstenen) zuilen geplaatst aan weerszijde van de inrit. De kosten van aanleg van de toegangspoort zijn voor rekening van Klokkenberg.
- 4.2 Er zullen mantelbuizen naar de verschillende percelen worden aangelegd om eventueel in de toekomst een elektrische poort te kunnen plaatsen.
- 4.3 Er zullen mantelbuizen worden aangelegd welke geschikt zijn voor Domotica.

- 4.4 Partijen 2 tm 4 beslissen in gezamenlijkheid naar rato van meerderheid over openstelling van de poort. Partijen geven op voorhand aan dat zij voorkeur geven aan een geopende poort (overdag).

#### **ARTIKEL 5. BRIEVENBUSSEN**

- 5.1 Partijen zullen onderzoek plegen naar de mogelijkheid om brievenbussen niet bij de Inrit naar het landgoed te plaatsen, maar direct op de eigen percelen. De kosten voor aanleg van de brievenbussen zijn voor rekening van de perceeleigenaren. Als brievenbussen niet op het eigen terrein mogen zullen ze in de toegangszuilen worden gemaakt.

#### **ARTIKEL 6. KADASTER**

- 6.1 Binnen 2 maanden na ondertekening van deze overeenkomst dient finale kadastrale inmeting te hebben plaatsgevonden. Klokkenberg zal zorgdragen dat Partijen over het moment en tijdstip van inmeting tijdig zijn geïnformeerd (rekeninghoudend met vakantieperiode van Partijen).
- 6.2 Indien binnen 2 maanden geen kadastrale inmeting heeft plaatsgevonden zal Klokkenberg de opdracht aan Dierckxsens van Grinsven Franken Notarissen intrekken en een derde partij hiertoe inhuren. Een afschrift van de overeenkomst met deze derde partij wordt aan partijen toegezonden.

#### **ARTIKEL 7. LANDGOED SANDSTAETE**

- 7.1 Partijen stellen vast dat het landgoed 'Sandstaete' gerangschikt is als een landgoed onder de Natuurschoonwet. De door Partij 2 en 3 aangekochte percelen grond vallen buiten deze rangschikking.
- 7.2 Partijen 2 tot en met 4 zijn op 13 juni geïnformeerd over het Inrichtingsplan, Beheerplan en Beeldkwaliteitsplan. Deze Partijen zijn van mening dat nu hun perceel buiten de rangschikking als landgoed onder de Natuurschoonwet vallen een aantal bepalingen uit het kettingsbeding als opgenomen in de akte van levering van 16 september 2015 voor geen werking richting de percelen. Deze Partijen zullen hier onderzoek naar doen. Partijen spreken af dat mocht hier iets aan veranderd kunnen worden, Klokkenberg daar haar medewerking aan zal verlenen.
- 7.3 Partijen hebben eenmalig op 6 november 2016 een overeenkomst van beheer gesloten. Deze overeenkomst eindigt op 1 oktober 2017 en zal niet worden verlengd.
- 7.4 Klokkenberg is verantwoordelijk voor en draagt de kosten van het onderhoud van het aan haar in eigendom toebehorende landgoed en toegangsweg(-en), inritten en wandelpaden, waarbij zij zich dient te houden aan de Inrichtingsplan, Beheerplan en Beeldkwaliteitsplan. De kosten van oneigenlijk misbruik danwel te voorkomen schade, veroorzaakt door derden, na gereedkomen weg zijn voor rekening van veroorzaker.
- 7.5 Ronald/Sophie en Marcel zijn verantwoordelijk voor en dragen de kosten van het onderhoud van de aan hun in eigendom toebehorende percelen.

#### **ARTIKEL 8. OVERDRACHTSBELASTING**

- 8.1 Partijen komen overeen – mede met oog op aanleg ondergrondse gastank en beëindiging discussie over teruggave van overdrachtsbelasting over de tuin van de percelen – dat er een verrekening kan plaatsvinden van de aan Partij 2 tot en met 4 bekend gemaakte teruggave overdrachtsbelasting (Partijen genoegzaam bekend) met de door Klokkenberg verschuldigde overdrachtsbelasting onder voorwaarde van het storten van het hierna genoemde depot.

f

f  
selb  
A

- 8.2 Klokkenberg zal bij notaris Dierckxsens van Grinsven Franken Notarissen een depot storten groot euro 35.000 als waarborg ter nakoming van de in deze overeenkomst genoemde verplichtingen van Klokkenberg. Bij correct nakomen door De Klokkenberg van haar verplichtingen zullen Partijen zorgen dat de borg geretourneerd wordt, omdat de toegangsweg naar verwachting als laatste opgeleverd zal worden, zal de borg dan na aanleg van de toegangsrit geretourneerd worden.
- 8.3 Ter vermijding van misverstanden wordt benadrukt dat verrekening van de overdrachtsbelasting alleen mogelijk is na ondertekening van deze overeenkomst en storting van het depot. Omgekeerd geldt voor Klokkenberg dat zij tekent onder voorwaarde dat er verrekend kan worden voor de overdrachtsbelasting.

#### Artikel 9. OVERIGE BEPALINGEN

- 9.1 De kosten van deze overeenkomst en aanloop werkzaamheden ad euro 2.500 (ex BTW) komen voor rekening van Klokkenberg.
- 9.2 Partijen doen afstand van hun bevoegdheid om deze overeenkomst te (doen) ontbinden dan wel vernietigen, voor zover een dergelijke afstand door de wet wordt toegelaten en voor zover uit deze overeenkomst niet anders voortvloeit.
- 9.3 De mogelijke onverbindendheid van een of meer bepalingen van deze overeenkomst laat de overige bepalingen volledig van kracht. Partijen verbinden zich om de niet verbindende bepalingen te vervangen door een of meer bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op het doel en de strekking van de overeenkomst – afwijken van de niet verbindende bepalingen.
- 9.4 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen welke mochten ontstaan uit deze Overeenkomst of uit uitvoeringshandelingen of hieruit voortvloeiende overeenkomsten zullen met uitsluiting van iedere andere rechter worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in Amsterdam.

Aldus overeengekomen en opgemaakt en ondertekend op de data en plaatsen zoals hieronder vermeld.

< HANDTEKENINGENPAGINA VOLGT >



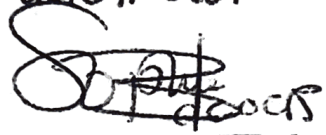
Door : de Klokkenberg B.V.  
Namens deze : de heer P.J.E.M. de Koster  
Datum : 8 juli 2017  
Plaats : *Tilburg*



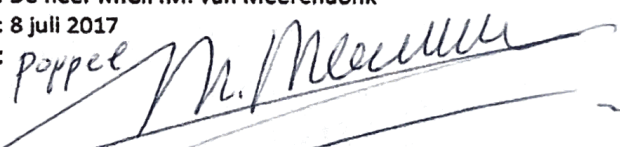
Door : De heer R.T. de Boer  
Datum : 8 juli 2017  
Plaats :



Door : Mevrouw S.O.M. van Beeck  
Datum : 8 juli 2017  
Plaats : *Udenhout*



Door : De heer M.C.F.M. van Meerendonk  
Datum : 8 juli 2017  
Plaats : *Poppel*

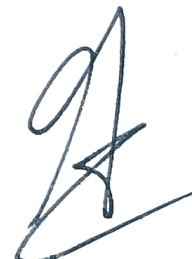


Door : De heer J.J.P.J.F. de Koster  
Datum : 8 juli 2017  
Plaats :



Bijlagen:

- #1: plattegrond nutsvoorzieningen
- #2: plattegrond toegangsweg
- #3: plattegrond verlichting



# Bijlage 6

## Martijn van Dee

---

**Van:** Guido Meij  
**Verzonden:** maandag 19 december 2022 15:13  
**Aan:** Martijn van Dee  
**Onderwerp:** FW: Kasteellaan 23, ons gesprek dd. 9 april

Met vriendelijke groeten,

mr. G.A.H.M. (Guido) Meij  
Juridisch adviseur  
06-11325334



---

**Van:** Guido Meij  
**Verzonden:** donderdag 14 mei 2020 08:10  
**Aan:** 'Piet Willig' <piet.willig@gmail.com>  
**Onderwerp:** RE: Kasteellaan 23, ons gesprek dd. 9 april

Geachte heer Willig,

Dank voor uw reactie.

U kunt mij morgen rond 10:00 uur hierover bellen.

Met vriendelijke groeten,

mr. G.A.H.M. (Guido) Meij  
Juridisch adviseur  
06-11325334



**Van:** Piet Willig [<mailto:piet.willig@gmail.com>]  
**Verzonden:** woensdag 13 mei 2020 16:00  
**Aan:** Guido Meij <[g.meij@loonopzand.nl](mailto:g.meij@loonopzand.nl)>  
**Onderwerp:** Re: Kasteellaan 23, ons gesprek dd. 9 april

Geachte heer Meij,

Dank voor uw reactie. Onderstaand onze opmerkingen:

## Punt 1

Omdat onze alternatieven niet op goedkeuring van Peter de Koster konden rekenen heeft Reg van den Berg op 7 januari jl. met de schets Aangepast inrichtingsvoorstel Jacques van Leuken 202000175 RVDB ons en de gemeente het voorstel gedaan voor een "oversteek" in betonklinkers. Hiermee zijn we vervolgens akkoord gegaan.

Later hebben we o.a. geconstateerd dat de oversteek niet was aangebracht d.w.z. dat het werk niet is uitgevoerd als overeengekomen.

We mochten er vanuit gaan dat de weg volgens het eigen voorstel van Peter de Koster zou worden uitgevoerd ook al omdat er geen terugkoppeling is geweest.

Achtergrond is dat we veilig van ons huis naar de openbare weg willen fietsen en dat rolstoelverkeer mogelijk moet zijn.

Wij gaan er daarom vanuit dat de oversteek alsnog wordt aangebracht.

## Punt 2

Wij zijn het met u eens dat de tekst half natuurlijk grasland in het inrichtingsplan is opgenomen. Uit onze akte van levering hebben we geconcludeerd dat we geen kettingbedingen meer hebben m.u.v. de herbouwplicht (artikel 8 akte van levering) en de boomgaard (blz. 7 en 8 akte van levering).

Ons inziens is de aanduiding half natuurlijk grasland voor het terrein van de boomgaard daarom niet meer van toepassing. Ook omdat het ons terrein is. Het ligt derhalve voor de hand ook het deel van de boomgaard idem als de rest van de kavel en de beide andere kavels in een geel groene kleur aan te geven.

Hoewel we niet mogen wijzen merk ik wel op dat Peter de Koster zich al jaren niet houdt aan de eis half natuurlijk grasland, welke volgens ons in elk geval voor gehele voorterrein van toepassing is.

Graag wil ik over het bovenstaande nog met u overleggen.

Met vriendelijke groet,

Piet Willig

Op ma 11 mei 2020 om 15:15 schreef Guido Meij <[g.meij@loonopzand.nl](mailto:g.meij@loonopzand.nl)>:

Geachte heer Willig,

U had nog twee vragen/verzoeken ten aanzien van de inrichting van het landgoed. Deze zijn:

1. De verharding met zwarte klinkers heeft geen doorsteek over de toegangsweg van gebroken basalt, zoals voorgesteld op bijgevoegde prent van Jacques van Leuken.
2. Op dat inrichtingsvoorstel van Jacques van Leuken staat de ondergrond van de boomgaard ingekleurd inhoudende de aanduiding "half-natuurlijk grasland". U wilt dat veranderen in een andere kleur, namelijk 'lichtgroen'.

Ik heb eindelijk tijd gevonden om me in deze vragen te verdiepen.

Ad 1.

Op de tekening van Van Leuken staat inderdaad de "oversteek". Ik heb ergens in een mailbericht gelezen dat die niet wordt aangelegd om de volgende reden:

*"Ten aanzien van de oversteek begreep ik van de heer De Koster namens Klokkenberg BV dat in overleg met uw burens, familie De Boer en Van Meerendonk, ervoor is gekozen geen oversteek aan te brengen nu dit tot een onwerkbaar feitelijke situatie zou leiden. Ook uw burens hebben geen oversteek." (citaat van Van den Berg).*

Ik wil nog wel aan Van den Berg vragen wat dan die "onwerkbaar feitelijke situatie inhoudt". Blijft wel een situatie tussen partijen.

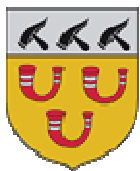
Ad 2.

De aanduiding "half-natuurlijk grasland" voor de boomgaard blijft gehandhaafd op de tekening. Ik verwijs hierbij naar bladzijde 17 van bijgevoegd inrichtingsplan, beheersplan en beeldkwaliteitplan.

Graag uw reactie.

Met vriendelijke groeten,

mr. G.A.H.M. (Guido) Meij  
Juridisch adviseur  
06-11325334



gemeente Loon op Zand

**Van:** Piet Willig [mailto:[piet.willig@gmail.com](mailto:piet.willig@gmail.com)]

**Verzonden:** maandag 13 april 2020 21:37

**Aan:** Guido Meij <[g.meij@loonopzand.nl](mailto:g.meij@loonopzand.nl)>

**Onderwerp:** Kasteellaan 23, ons gesprek dd. 9 april

Geachte heer Meij

Naar aanleiding van het gesprek van donderdag jl. stuur ik u nog een foto.

Met vriendelijke groet,

M.v.g.  
Piet

# Bijlage 7



Mommers Rentmeesters en adviseurs  
T.a.v. de heer R. van den Berg  
Watersnip 15  
5165 KS WASPIK

**Uitsluitend per mail: [berg@landgoedadvies.nl](mailto:berg@landgoedadvies.nl)**

*Ons kenmerk* 2019060055-01

*Mobiel nummer*

*Uw kenmerk* MRA18077

*Doorkiesnummer* (033) 43 42 631

*Behandeld door* mw. mr. Marije Verstegen  
Aanwezig op maandag, dinsdag, don-  
derdag en vrijdag

*Faxnummer* (033) 43 42 187

*E-mail* [Verstegen@arag.nl](mailto:Verstegen@arag.nl)

Onderwerp: Willig/ de heer J. J. P. J. F. de Koster (verkoper) en de heer P. J. E. M de Koster (buurman)

Leusden, 16 november 2020

Geachte heer Van den Berg,

Met dank voor uw reactie, reageer ik hierbij op uw brief van 21 september 2020.

Omwille van de leesbaarheid zal ik de numerieke volgorde aanhouden en per onderdeel reageren op het standpunt van uw cliënten.

*1. Aanplant hoogstambomen als vervanging van laagstam perenbomen*

Cliënten begrijpen uit uw reactie dat de heer De Koster jr. de afspraken van de akte van levering van 31 augustus 2018 zal nakomen.

Cliënten bevestigen overigens dat in de akte van levering niet expliciet is vastgelegd welk soort hoogstambomen zullen worden aangeschaft. Er is cliënten echter veel aan gelegen om andere hoogstambomen aan te schaffen dan fruitbomen. Deze afspraak is ook bij de notaris gemaakt tijdens de levering.

Als het plan van de voortuin door de gemeente is goedgekeurd dan kunnen de afspraken over de bomen geëffectueerd worden en kunnen er op basis van de tuinplanning van mijn cliënten en het plantseizoen, samen met uw cliënt, de heer De Koster jr., bomen worden uitgezocht.

Het bestemmingsplan van het landgoed werd op basis het definitieve inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitplan, op 15 december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Volgens de omgevingsvergunning



Blad : 2

Ons kenmerk : 2018042685-01

dd. 7 maart 2012 dient er na 1 jaar, vervolgens na 3 jaar en vervolgens na elke 5 jaar te worden getoetst op het inrichtingsplan en beheerplan.

Toetsing heeft voor het landgoed "Sandstaete" tot heden door omstandigheden nog niet plaats gevonden. Om dit alsnog te doen heeft de gemeente in 2019 aan De Koster sr. een budget ter beschikking gesteld om de tekening van het inrichtingsplan te actualiseren met de bedoeling om het landgoed vervolgens te laten toetsen, waaronder ook het voorste deel van de voortuin van cliënten.

Het is de bedoeling van de gemeente geweest dat er met alle betrokken partijen in onderling overleg tot een oplossing zou worden gekomen over het voorterrein. Echter de heer De Koster sr. heeft het voorste gedeelte van de voortuin van cliënten zonder overleg of akkoord ingekleurd, zowel wat betreft inrichting als boomkeuze, en wilde hier op 8 november 2019 op eigen initiatief 20 sierperenbomen planten. Gelukkig waren cliënten toen ter plaatse en konden zij dit tegenhouden.

Het zal duidelijk zijn dat de kosten van de tekening van Dolmans Landscaping daarom voor rekening van uw cliënt(en) komen.

Ook heeft de heer De Koster sr. op eigen grond, aan de zijkant van de woning van cliënten (zie ook onder punt 6 hierna), vier zogenaamde tijdelijke bomen geplaatst met als doel om de bouw van de woning van cliënten aan zijn zicht te onttrekken. Ook deze sierperenbomen zijn ingetekend op de update van de inrichtingsplantekening welke in december 2019 door de heer De Koster sr. bij/aan de gemeente is afgeleverd/verzonden. Het mag duidelijk zijn dat deze tekening niet de goedkeuring van cliënten heeft.

#### 2a. De weg: oversteek

Uw cliënt is blijkbaar niet bereid om de oversteek te realiseren. Dat is opmerkelijk, want dit was wel door u(w cliënt) toegezegd en ook met u en de gemeente overeengekomen. Cliënten hebben niets te maken met andere afspraken die uw cliënt (blijkbaar) met de andere burens gemaakt heeft. Bovendien is de uitvoering in basalt niet in overeenstemming met het definitief inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitplan. Hierin is namelijk aangegeven dat de weg uitgevoerd dient te worden in gebakken steen (gebakken materiaal in natuurlijke tinten). Verder zijn er nu al problemen met het wegdek van basalt. Het grind kruipt door het verkeer naar één kant omhoog waardoor niet meer veilig overgestoken kan worden, zie foto hieronder.

Cliënten handhaven dan ook hun standpunt dat de heer De Koster sr. zijn toezeggingen (realiseren van de oversteek) moet nakomen.



situatie 1 november 2020



Blad : 3

Ons kenmerk : 2018042685-01

### 2b. De weg: regenwaterafvoer

Cliënten handhaven hun stelling dat de weg (door het ontbreken van straatkolken en/of andere afvoermogelijkheden) niet voldoende afwatert. Zie onderstaande foto.

Bovendien zullen stortbuien door klimaatveranderingen vaker voorkomen en meer regel zijn dan uitzondering. Cliënten verwachten dan ook dat De Koster sr. passende maatregelen treft om het water behoorlijk af laten te voeren.

Ik merk nogmaals op dat de weg te laag ligt ten opzichte van het niveau van de rioleringsput en de put van de gastank. De putten liggen hierdoor te hoog en de ondergrondse leidingen te ondiep.



situatie 14 maart 2020

### 2c. De weg: onderhoud

Anders dan u schrijft, is cliënten gebleken dat er geen afspraken over het onderhoud van de weg met de burens zijn gemaakt, noch dat dit in een document is vastgelegd. Cliënten zijn van mening dat er een onderhoudsplan voor de weg dient te zijn en dat dit plan ter inzage is voor de bewoners, dus ook voor cliënten.

### 3a. De inrit: te laag

Cliënten hebben verzocht om bij de verplaatsing van de inrit deze op het niveau van de buurman van 23a aan te brengen (e-mail van cliënt van 14 januari 2020). Cliënten gingen er van uit dat dit ook zo was uitgevoerd en dat aan hun verzoek was voldaan. Bij een recente meting is echter gebleken dat de hoogte niet aan het verzoek van cliënten voldoet maar 20 cm lager ligt dan de inrit van de buurman van 23a.

Ik verzoek namens cliënten de inrit op de hoogte te brengen waarom werd verzocht. Het mag duidelijk zijn dat het aanbod van cliënten om dit in eigen beheer en voor eigen kosten uit te voeren niet meer van toepassing is.

### 3b. De inrit: de poort

In aanvulling op hetgeen is verzocht zal het duidelijk zijn dat mijn cliënten geen poort kunnen op richten als de inrit niet op hoogte is.



Aangezien de poort onderdeel is van de bouw van de woning van cliënten kan het niet kunnen realiseren van de poort de oplevering van de woning en daarmee de verwijdering van de bouwweg vertragen.

*3c. De inrit: geblokkeerde toegang*

Cliënten handhaven hun bezwaar en zien niet in waarom deze betonnen paal niet in opdracht van uw cliënt De Koster sr. kan worden verwijderd.

*4. Erfafscheiding*

Cliënten zullen de perceelsgrens zelf afbakenen.

*5a. Toegang tot perceel*

Cliënten gaan er van uit dat dit op basis van uw opmerking geen discussiepunt meer wordt.

*5b. Toegang tot het achterland*

Cliënten houden vast aan hun standpunt dat zij, op grond van de verkoopbrochure en de aanvankelijke tekeningen en de toezegging van uw cliënt De Koster sr. van 22 maart 2019 er vanuit mogen gaan dat niet alleen hun burens maar ook cliënten toegang hebben tot het achterland. Dat deze toegang op de tekeningen van Dolmans Landscaping/Jacques van Leuken is weggepoetst, doet hier niets aan af.

*6. Tijdelijke bomen*

De opmerking die uw cliënt hier plaatst over deze bomen geeft aan dat uw cliënt niet duidelijk is waar het inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan c.q. bestemmingsplan voor staat. Ook uw cliënt behoort zich hieraan te houden. De tijdelijke bomen, die dicht bij de erfgrens staan, maken geen deel uit van het inrichtingsplan c.q. bestemmingsplan en hebben ook niet de goedkeuring van cliënten. Cliënten vertrouwen er op dat uw cliënt deze tijdelijke bomen zal verwijderen.

*7. Bouwweg*

De bouwweg voorkomt dat er (eventueel) schade ontstaat aan de toegangsweg. Voor de aanleg van de tuin verwachten cliënten zwaar materieel. Er is cliënten dus veel aan gelegen om deze bouwweg ook te gebruiken voor de aanleg van de tuin, zodat schade aan de toegangsweg wordt voorkomen.

Indien uw cliënt hieraan geen medewerking verleent, en de bouwweg verwijderd moet worden voordat de werkzaamheden aan de tuin afgerond zijn, dan achten cliënten zich niet aansprakelijk voor schade aan de toegangsweg als gevolg van werkzaamheden ten behoeve van hun tuinaanleg. Cliënten geven aan dat de oplevering van hun woning ten gevolgen van Covid-19 is vertraagd.

Cliënten handhaven hun vordering van de kosten van de rijplaten op uw cliënt, zoals ik in mijn brief van 14 juli 2020 heb aangegeven.

*Afspraak inplannen*

Met deze reactie op uw brief, ziet het er naar uit dat er nog voldoende punten over zijn waarover partijen van mening verschillen. Resumerend zijn dat:

- 1) aanplant hoogstambomen als vervanging van laagstam perenbomen en kosten mevrouw Dohmeier
- 2a) de wegoversteek van klinkers
- 2b) de weg regenwaterafvoer



Blad : 5  
Ons kenmerk : 2018042685-01

- 2c) de weg onderhoud
- 3a) de inrit te laag
- 3b) de inrit, de poort
- 3c) de inrit, geblokkeerde toegang
- 5b) toegang tot het achterland
- 6) verwijdering tijdelijke bomen na bouw gereed
- 7) bouwweg

Gezien het feit dat er nog meerdere onderwerpen overeenstemming behoeven is het mijn voorstel en dat van cliënten om in een gesprek met u en uw cliënten te trachten tot een oplossing te komen. Met dien verstande dat ook uw beide cliënten bij het gesprek aanwezig zijn en bereid zijn tot het vinden van gezamenlijke oplossingen.

Of dat bij een eenmalig gesprek zal blijven, is op dit moment niet te zeggen. Dit hangt niet alleen af van de oplossingsbereidheid van partijen maar ook of er nog iets nader moet worden uitgezocht. Cliënten hebben in elk geval wel behoefte om de gerezen geschillen binnen afzienbare tijd met uw cliënten op te lossen. Het spreekt voor zich dat cliënten zich daarbij constructief zullen opstellen.

Onder voorbehoud van alle rechten en wesen van cliënten.

Met vriendelijke groet,  
ARAG Rechtsbijstand

---

Mw. mr. Marije Verstegen  
Jurist algemeen verbintenissenrecht

Bijlage:

- geactualiseerde tekening met de ingetekende oversteek

# Bijlage 8

## Vaststellingsovereenkomst

### PARTIJEN

- 1a. De heer Pieter Willig, geboren te Mijdrecht op 6 maart 1949,
- 1b. Mevrouw Antonia Catharina Gerarda Maria van Dorst, geboren te Dongen op 27 augustus 1952,  
hierna gezamenlijk te noemen 'Willig',
2. De heer Jacques Jacobus Petrus Josefina Franciscus de Koster, geboren te Loon op Zand op 20 april 1971,  
hierna te noemen 'De Koster jr.',
3. De Klokkenberg B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 18123544,  
kantoorhoudende aan de Kasteellaan 25 te 5175 BC Loon op Zand, te dezen rechtsgeldig  
vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer Peter Jacobus Elisabeth  
Maria de Koster, geboren te Tilburg op 6 april 1945,  
hierna te noemen 'De Klokkenberg',
4. De heer Peter Jacobus Elisabeth Maria de Koster, geboren te Tilburg op 6 april 1945,  
hierna te noemen 'De Koster sr.',

Hierna allen gezamenlijk te noemen: Partijen

### NEMEN IN OVERWEGING DAT

- a) De Klokkenberg initiatiefnemer is tot het laten vaststellen van het bestemmingsplan 'Landgoed Sandtstaete 2010' door de gemeente Loon op Zand op 15 december 2011, waarmee de ontwikkeling van Landgoed Sandstaete in planologische zin mogelijk is gemaakt;
- b) De Klokkenberg eigenaar was van het plangebied en de daarop in planologische zin gerealiseerde woonkavels en tot verkoop van onder meer deze woonkavels is overgegaan;
- c) De Klokkenberg op 7 juni 2016 de kavel thans bestaande uit de percelen kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie E, nummer 5847 en 5764, in eigendom heeft overgedragen aan De Koster jr., waarop op 31 augustus 2018 De Koster jr. bedoelde kavel in eigendom heeft overgedragen aan Willig,
- d) Tussen Partijen geschil is ontstaan inzake diverse aspecten die te herleiden zijn naar de eigendomsoverdracht van De Koster jr. aan Willig, de juridisch-planologische situatie ter plaatse, de aan Klokkenberg BV resterende eigendomspositie en de daarop gevestigde erfdienstbaarheden en de eigendom van De Koster sr.;

- e) Partijen daar initieel schriftelijk met elkaar over hebben gecommuniceerd, bij wege van hun adviseurs, waarbij in het schrijven van 16 november 2020 van ARAG namens Willig een genummerde opsomming van de twistpunten is opgenomen en waaraan per brief van 11 maart 2021 een laatste punt is toegevoegd;
- f) Partijen hierover met elkaar in overleg zijn getreden op 15 april 2021 te Tilburg, in aanwezigheid van hun (juridisch) adviseurs, te weten mevrouw Verstegen van ARAG aan de zijde van Willig en de heer Van den Berg van Mommers Landgoedadvies aan de zijde van De Koster jr., De Klokkenberg en De Koster sr., en tot mondelinge overeenstemming zijn gekomen, welke overeenstemming zij in deze overeenkomst schriftelijk wensen vast te leggen;
- g) Dat Partijen een overeenkomst zijn aangegaan onder de navolgende voorwaarden;

KOMEN HIERBIJ OVEREEN ALS VOLGT:

**Artikel 1 - Aard van de overeenkomst**

1. De bereikte overeenkomst alsmede de schriftelijke vastlegging daarvan is een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 BW.
2. Partijen wensen hiermee tot een schriftelijke vastlegging van de overeengekomen definitieve regeling te komen ter zake de discussiepunten die hen verdeeld hebben gehouden, voor het verleden, heden en de toekomst.

**Artikel 2 - Geschilpunten en overeengekomen oplossing**

De tussen partijen aanwezige geschilpunten met daarbij behorende oplossingen zijn als volgt vastgesteld:

**1. Aanplant hoogstambomen als vervanging van laagstam bomen**

Partijen zijn overeengekomen dat, in afwijking van hetgeen daaromtrent is opgenomen in de akte van levering tussen Willig en De Koster jr.,

- Willig een bijdrage van € 1.000,- (zegge: duizend euro) ontvangt van De Koster jr., over te maken binnen 14 dagen na ondertekening van onderhavige overeenkomst op een door Willig op te geven bankrekening;
- Willig zelfstandig en voor eigen rekening en risico tot inrichting van de aan hen in eigendom toekomende percelen kan overgaan.

**2. Weg op het eigendom van De Klokkenberg**

Partijen zijn overeengekomen dat

- De Klokkenberg in het verlengde van de aanwezige klinkerbestrating nabij het eigendom van Willig, grindmatten zal aanbrengen in de aangelegde grindverharding, op zodanige

wijze dat een strook grindmatten aanwezig is tussen voormelde klinkerbestrating en de klinkerbestrating aan de overzijde van de grindverharding, indien de eigenaren van Kasteellaan 23A en 23B te Loon op Zand hiermee instemmen.

- Het eerder door Willig aangehaalde waterafvoerprobleem reeds voorafgaand aan de bespreking en de bereikte overeenstemming is opgelost;
- De ontsluiting verder wordt beheerst door de gevestigde erfdienstbaarheid en de daarvoor geldende bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

### **3. Inrit**

Partijen zijn overeengekomen dat

- De hoogte van de inrit op het eigendom van De Klokkenberg en ter ontsluiting van het eigendom van Willig minimaal 0,00 meter en maximaal 0,20 meter wordt opgehoogd, op het moment dat de bestrating op het eigendom van Willig ter plaatse van de opgerichte garage wordt aangelegd.
- Willig een bijdrage levert van € 750,-, niet belast met omzetbelasting, aan De Klokkenberg, in het kader van de uitvoering van deze werkzaamheden, over te maken binnen 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst op een door De Klokkenberg op te geven bankrekening.
- De ontsluiting verder wordt beheerst door de gevestigde erfdienstbaarheid en de daarvoor geldende bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek;
- Het Willig is toegestaan om een gedeelte van de ondergrondse fundering van de kolommen waaraan de toegangspoort wordt bevestigd, op het eigendom van De Klokkenberg te plaatsen, te hebben en te houden, voor zover:
  - o Dit noodzakelijk is;
  - o Het maaiveld in de oude staat wordt hersteld, met inachtneming van hetgeen verder in deze overeenkomst is bepaald;
  - o De bovengrondse constructie op het eigendom van Willig is gelegen en de kadastrale grens niet overschrijdt.

### **4. Erfafscheiding**

Partijen zijn overeengekomen dat Willig op zijn eigendom een erfafscheiding plaatst.

### **5. Toegang tot het achterland**

Partijen hebben vastgesteld dat er geen toegang door De Koster sr. wordt verleend op de aan hem in (privé) eigendom toekomende percelen.

### **6. Tijdelijke bomen**

Partijen zijn overeengekomen dat de bomen op het eigendom van De Klokkenberg zullen blijven staan en dat het aantal bomen mogelijk wordt uitgebreid in de richting van de Kasteellaan.

### **7. Bouwweg**

In aanvulling op de eerder overeengekomen bruikleengeving door De Klokkenberg ten behoeve van Willig, voor het aanleggen, tijdelijk hebben en verwijderen van een bouwweg, zijn Partijen overeengekomen dat deze bouwweg uiterlijk op 1 juli 2021 verwijderd dient te zijn. Alle overige condities dienaangaande blijven van kracht.

## **8. Glasvezel**

Partijen zijn overeengekomen dat het Willig is toegelaten om op het eigendom van De Klokkenberg, in rechte lijn vanaf het aansluitpunt aan de Kasteellaan tot aan de eigendomsgrens van Willig een glasvezelkabel aan te (laten) leggen, te hebben, te houden en te onderhouden.

## **Artikel 3 - Uitsluiting ontbinding**

1. Het risico dat (één der) Partijen een onjuiste voorstelling van zaken heeft bij het aangaan van deze overeenkomst, is in de aard en omvang van de aangepane verbintenissen verdisconteerd. Partijen hebben zich laten bijstaan door een juridisch adviseur. Partijen doen derhalve onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand van een beroep op enig wilsgebrek, zodat Partijen deze overeenkomst nimmer op grond van bedreiging, bedrog of misbruik van omstandigheden als bedoeld in artikel 3:44 BW, noch op grond van dwaling als bedoeld in artikel 6:228 BW buitengerechtelijk kunnen vernietigen en in rechte evenmin de vernietiging daarvan kunnen vorderen. Daarnaast doen Partijen afstand om uit hoofde van artikel 6:230 BW in rechte te vorderen dat deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd.
2. Voorts doen Partijen afstand van hun rechten uit hoofde van de artikelen 6:265 tot en met 6:272 BW deze overeenkomst al naar gelang het geval, volledig of gedeeltelijk te ontbinden, of om in rechte volledige of gedeeltelijke ontbinding te vorderen.
3. Partijen stellen vast dat nietigheid van één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst niet zal leiden tot nietigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst. In geval van partiële nietigheid zullen Partijen de nietige bepaling(en) vervangen, overeenkomstig het doel en de strekking van deze overeenkomst, en wel zodanig dat de nieuwe bepaling zo weinig mogelijk verschilt van de ongeldige bepaling.

## **Artikel 4 - Boete en geheimhouding**

1. Ingeval één der Partijen in strijd met enige bepalingen van deze overeenkomst handelt, verbeurt de betreffende partij aan de andere partij een zonder rechtelijke tussenkomst direct opeisbare boete van €20.000,00 (zegge: twintigduizend euro) voor iedere overtreding, zulks onverminderd het recht van de schadelijdende partij daarnaast haar meerdere schade te vorderen.
2. Indien blijkt dat één der Partijen niet voldoet aan de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen, dient deze partij eerst door de andere partij in gebreke te worden gesteld, alvorens de boete opeisbaar wordt. Partijen krijgen dan tenminste 2 weken de tijd om alsnog aan de verplichting te voldoen.
3. De boete onder lid 1 betreft geen afkoopsom; de nakoming van deze overeenkomst kan nog altijd afgedwongen worden bij de civiele rechter.

## **Artikel 5 - Geschillenregeling**

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen die voortvloeien uit de onderhavige overeenkomst of nadere overeenkomsten die hiervan het gevolg zijn of hiermede samenhangen zullen bij uitsluiting worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter van de Rechtbank Gelderland.
3. Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn zodra een van Partijen zulks schriftelijk aan de andere partij verklaart.

## **Artikel 6 - Finale kwijting**

Partijen verklaren dat alle geschilpunten, vorderingen en aansprakelijkstellingen, hetzij uit onrechtmatige daad hetzij uit toerekenbare tekortkoming, die tussen hen aanwezig waren respectievelijk jegens elkaar zijn ingesteld, met het bereiken van de overeenstemming en het voldoen aan de verplichtingen uit hoofde van voorliggende overeenkomst, zijn afgedaan. Partijen verlenen elkaar dan ook over en weer algehele en finale kwijting voor al hetgeen zij konden of kunnen vorderen uit hoofde van de koopovereenkomst, de akte van levering en de tussen Partijen bestaande rechtsverhoudingen.

## **Artikel 6 - Slotbepaling**

1. De kopjes in deze akte dienen ter vergroting van de leesbaarheid van deze overeenkomst en geen van Partijen kan daaraan enig recht ontlennen.
2. Indien een of meerdere van deze bepalingen nietig of vernietigbaar zijn of anderszins hun rechtskracht verliezen anders dan door ontbinding of opzegging blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht en zullen Partijen in overleg treden om de nietige of vernietigbare of vervallen bepaling dusdanig te wijzigen dat deze bepaling het economische en juridische effect zo dicht als mogelijk benadert.
3. Wijzigingen op deze overeenkomst kunnen enkel schriftelijk worden gedaan in een door alle Partijen ondertekende akte.
4. Deze overeenkomst geeft de gehele wilsovereenstemming tussen Partijen weer en treedt in de plaats van en vervangt alle eerder tussen Partijen gemaakte afspraken en regelingen en gesloten overeenkomsten met betrekking tot het onderwerp van deze overeenkomst, voor zover niet anders bepaald.

5. Partijen hebben zich bij het bereiken van de overeenstemming op 15 april 2021, alsmede bij het tot stand komen van onderhavige schriftelijke uitwerking van deze overeenstemming, laten bijstaan door een eigen juridisch adviseur.
6. De considerans maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en getekend:

**Partij Willig**

namens deze:

De heer P. Willig

Mevrouw A.C.G.M. van Dorst

Getekend te ..... op .....-.....-.....

Getekend te ..... op .....-.....-.....

**Partij De Koster jr.**

namens deze:

De heer J.J.P.J.F. de Koster

Getekend te ..... op .....-.....-.....

**Partij De Klokkenberg**

namens deze:

De heer P.J.E.M. de Koster

Getekend te ..... op .....-.....-.....

**Partij De Koster sr.**

namens deze:

De heer P.J.E.M. de Koster

Getekend te ..... op .....-.....-.....

# Bijlage 9

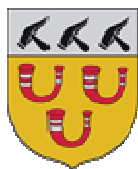
## Martijn van Dee

---

**Van:** Guido Meij  
**Verzonden:** maandag 19 december 2022 15:24  
**Aan:** Martijn van Dee  
**Onderwerp:** FW: FW: Koster / Willig, 00416013 / 00438581, uw ref: 20220065  
**Bijlagen:** \_YX8VANTM6HU4.6MMPRJ7GOK4F3@serv3\_.html

Met vriendelijke groeten,

mr. G.A.H.M. (Guido) Meij  
Juridisch adviseur  
06-11325334



gemeente Loon op Zand

---

**Van:** J.J.P.J. de Koster <jacques@dekostermakelaars.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 15 juli 2022 22:39  
**Aan:** Guido Meij <g.meij@loonopzand.nl>  
**CC:** Reg van den Berg <berg@landgoedadvies.nl>; J. van Vlokhoven <vlokhoven@silveradvocaten.com>; Peter de Koster <pjemdekoster@gmail.com>  
**Onderwerp:** Fwd: FW: Koster / Willig, 00416013 / 00438581, uw ref: 20220065

Geachte heer Meij,

Op verzoek van mijn vader treft u onderstaand de mail van dhr. Zondervan/Arag aan, gericht aan onze advocaat dhr. Vlokhoven/Silver advocaten.

Tot woensdagmiddag a.s.

Goed weekend

Met vriendelijke groeten,

Jacques de Koster

---

**Van:** Zondervan, Edwin <[e.zondervan@arag.nl](mailto:e.zondervan@arag.nl)>  
**Verzonden:** vrijdag 24 juni 2022 16:10  
**Aan:** J. van Vlokhoven - Silver|Advocaten B.V. <[vlokhoven@silveradvocaten.com](mailto:vlokhoven@silveradvocaten.com)>  
**Onderwerp:** RE: Koster / Willig, 00416013 / 00438581, uw ref: 20220065

Geachte confrère,

In opgemelde kwestie bericht ik u als volgt.

U hebt cliënten aangeschreven omdat zij zich niet zouden houden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de e-mail van 15 april 2021. Cliënten kunnen zich niet volledig vinden in de door u geschetste feiten. Op dit moment zal ik daar, in het kader van het bereiken van een oplossing, nog niet verder op ingaan. Indien dat nodig is zal ik daar op een later moment nog op terugkomen. De door u toegezonden vaststellingsovereenkomst is niet volledig in lijn met de inhoud van de e-mail van 15 april 2021. Zo is daar bijvoorbeeld een boetebeding in opgenomen en een geheimhoudingsbeding. Dat is de reden dat cliënten deze overeenkomst ook niet hebben willen ondertekenen.

Hierbij bevestig ik u dat cliënten erkennen dat de volgende afspraken zijn gemaakt:

1. Perenbomen: de heer J. de Koster levert een eenmalige bijdrage ad € 1.000,-, over te maken aan de familie Willig.
2.
  - a. er worden matten gelegd ter plaatse van de oversteek, op kosten van de heer De Koster, indien en voor zover de families De Boer en Meerendonk daarmee instemmen. Indien geen instemming, dan komt het punt van de oversteekweg geheel te vervallen
  - b. is komen te vervallen
  - c. is duidelijk, geen nadere afspraken noodzakelijk
3.
  - a. Maximale ophoging 20cm op eigendom KLoKKenberg BV, maximale kosten € 1.500,- excl. BTW, bijdrage familie Willig € 750,- netto.
  - b. Wordt in de week van 15 april opgelost/weggehaald
  - c. Poortfundering mag deels en voor zover noodzakelijk worden aangelegd op eigendom Klokkenberg B.V.
4. Erfafscheiding op grond en voor rekening en risico van familie Willig; voor onderhoud kan via ladderrecht gebruik worden gemaakt van eigendom Klokkenberg
5.
  - a. Geen discussiepunt meer.
  - b. Er komt geen ontsluiting; het betreft privé eigendom van de heer P.J.E.M. de Koster
6. Tijdelijke bomen blijven staan.
7. Bouwweg wordt verwijderd op uiterlijk 1 juli 2021.
8. Glasvezel mag in rechte lijn naar aansluitpunt worden aangelegd.

Wat cliënten betreft kunnen deze afspraken in een vaststellingsovereenkomst worden opgenomen, dan wel volstaat deze e-mail als vastlegging en zullen beide partijen deze afspraken moeten nakomen.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

ARAG Rechtsbijstand

mr. E. (Edwin) Zondervan

Advocaat

Koningin Wilhelminaplein 30, 1062 KR Amsterdam

Postbus 230, 3830 AE Leusden

T 06 – 23 71 50 01

F 020 – 487 87 00

E [e.zondervan@arag.nl](mailto:e.zondervan@arag.nl)

[www.arag.nl](http://www.arag.nl)

**Let op: vanaf 15 juli tot 8 augustus ben ik afwezig**

---

**Van:** J. van Vlokhoven - Silver|Advocaten B.V. <[vlokhoven@silveradvocaten.com](mailto:vlokhoven@silveradvocaten.com)>

**Verzonden:** woensdag 15 juni 2022 16:23

**Aan:** Zondervan, Edwin <[e.zondervan@arag.nl](mailto:e.zondervan@arag.nl)>

**Onderwerp:** RE: Koster / Willig, 00416013 / 00438581, uw ref: 20220065

Geachte confrère,

Dank voor uw bericht.

Het is enigszins verwarrend omdat ik op 7 juni 2022 reeds een e-mail van mr. Heijkant van Heijkant Advocaten kreeg, waarin hij zich heeft gesteld als advocaat van Willig c.s. Wilt u ophelderen wie nu de advocaat van Willig c.s. is?

Voor het overige zijn cliënten bereid om verdere maatregelen op te schorten tot 27 juni 2022 in afwachting van een reactie op mijn brief. Na die datum behoud ik me namens cliënten alle rechten voor.

Met vriendelijke groet,



Silver Advocaten B.V.

**mr. J. (Jip) van Vlokhoven**

*Advocaat*

**Postbus**

**Bezoekadres**

Postbus 710

Prof. Asserweg 18

5140 AS Waalwijk

5144 NC Waalwijk

T: + 31 (0)416-650086

F: + 31 (0)416-652231 (fax)

E: [vlokhoven@silveradvocaten.com](mailto:vlokhoven@silveradvocaten.com)

I: [www.silveradvocaten.com](http://www.silveradvocaten.com)

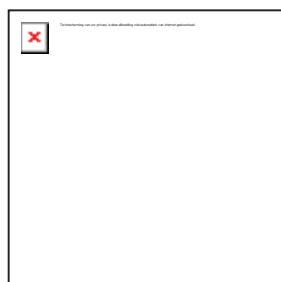
Disclaimer Silver | Advocaten B.V.

*Op alle rechtsbetrekkingen tussen Silver Advocaten B.V. en derden zijn van toepassing de meest recente versie van de Algemene Voorwaarden (ALV). Wij verwerpen de algemene voorwaarden van de wederpartij. De ALV staan gepubliceerd op [www.silveradvocaten.com](http://www.silveradvocaten.com). U kunt [hier](#) de voorwaarden lezen en voor latere raadpleging opslaan.*

*On all Legal relations between Silver Advocaten B.V. and third parties we apply the latest version of our general terms and conditions (GTC). We reject the general conditions of third parties. The GTC are published on our website [www.silveradvocaten.com](http://www.silveradvocaten.com). Click [here](#) to read the GTC and save them for later usage.*

Download de algemene voorwaarden van Silver Advocaten B.V. via deze QR code:

Download the general terms and conditions (GTC) by this QR code:



---

**Van:** Zondervan, Edwin <[e.zondervan@arag.nl](mailto:e.zondervan@arag.nl)>

**Verzonden:** woensdag 15 juni 2022 14:24

**Aan:** J. van Vlokhoven - Silver|Advocaten B.V. <[vlokhoven@silveradvocaten.com](mailto:vlokhoven@silveradvocaten.com)>

**Onderwerp:** Koster / Willig, 00416013 / 00438581, uw ref: 20220065

Geachte confrère,

De heer Willig en mevrouw Van Dorst hebben zich tot ARAG gewend met een kopie van uw brief van 31 mei jl.

Helaas lukt het niet om binnen de door u gestelde termijn inhoudelijk te reageren op uw brief. Zodra ik het dossier heb bestudeerd en cliënten heb voorzien van advies, zult u nader vernemen. Ik verzoek u om tot dat moment geen verdere rechtsmaatregelen te treffen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

ARAG Rechtsbijstand

mr. E. (Edwin) Zondervan

Advocaat

Koningin Wilhelminaplein 30, 1062 KR Amsterdam

Postbus 230, 3830 AE Leusden

T 06 – 23 71 50 01

F 020 – 487 87 00

E [e.zondervan@arag.nl](mailto:e.zondervan@arag.nl)

[www.arag.nl](http://www.arag.nl)

[www.arag.nl](http://www.arag.nl)

ARAG SE Nederland is gevestigd te Leusden en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 55794173.

[disclaimer](#)

[www.arag.nl](http://www.arag.nl)

ARAG SE Nederland is gevestigd te Leusden en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 55794173.

[disclaimer](#)

Subject: Veertien grote infraprojecten vertraagd door gebrek aan stikstofdeskundigen

Date: Fri Jun 24 15:11:44 CEST  
2022

From: Redactie Cobouw <[nieuwsbrieven@email.vakmedianet.nl](mailto:nieuwsbrieven@email.vakmedianet.nl)>

[Bekijk online versie](#)



vrijdag 24 juni 2022

infra

[Veertien grote infraprojecten vertraagd door gebrek aan stikstofdeskundigen](#)

[Lees verder →](#)



duurzaamheid

[Kabinet stopt ruim 20 miljoen euro extra in subsidiepot groen bouwmaterieel](#)

[Lees verder →](#)



ADVERTORIAL

## Ontdek GROHE Professional

Als installateur heb je elke dag met een grote hoeveelheid uitdagingen en werkzaamheden te maken. Om je dagelijkse werk zo eenvoudig mogelijk te maken en je de helpende hand te bieden hebben wij speciaal voor onze vakmannen en -vrouwen het GROHE Professional portfolio ontwikkeld.



[Maak nu kennis met GROHE →](#)

woningmarkt

[Rekenkamer kritisch over cadeaugeld voor nieuwbouwhuizen](#)

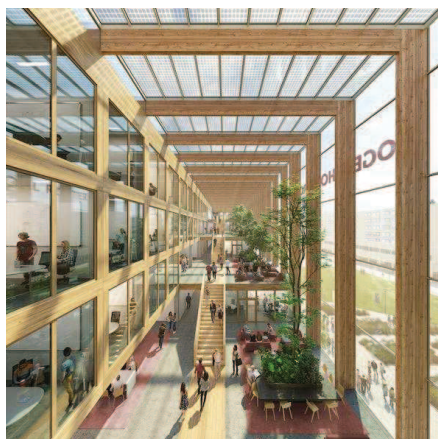
[Lees verder →](#)



cobouw Insights

[Basisscholen en universiteiten moeten bij- en verbouwen](#)

[Lees verder →](#)



infra

[Zien hoe een spoorlijn op veengrond onderuit gaat? Pak de Deltares- 'tijdmaschine'](#)

[Lees verder →](#)



ADVERTORIAL

## Ben jij klaar voor de toekomst?

In juni 2022 presenteert Bouwend Nederland de 'Maand van de Toekomst'. In deze maand inspireren en activeren wij jou en je medewerkers om te bouwen aan morgen én de toekomst! Meld je aan voor één of meerdere van de 38 digitale sessies

[Schrijf je nu in!](#)



woningmarkt

[Overschot aan nieuwbouw dreigt in Flevoland](#)

[Lees verder →](#)



omgevingswet

[Minister: 'Omgevingswet maakt bouwprocedures juist eenvoudiger'](#)

[Lees verder →](#)



gebiedsontwikkeling

[Bouwplannen VVD-Kamerlid sluiten naadloos aan op lobby van speculanten](#)

[Lees verder →](#)



ADVERTORIAL

## Gratis webinar

Voldoet jouw vastgoedportfolio nog aan alle wet- en regelgeving? Op 28 juni om 10.00 uur geven Melford en Planon Building Management een gezamenlijk webinar waarin tips en praktische ervaringen worden gedeeld voor compliant gebouwonderhoud door automatisering. Ben jij erbij?



[Inschrijven](#) →

cobouw50 projecten

[De reusachtige glazen koepel van Edge Amsterdam West is een van de grootste van Europa](#)

[Lees verder](#) →



stikstof

[Volgens deze stikstofexpert heeft de bouw niets aan nieuwe lapmiddelen](#)

[Lees verder](#) →



**ADVERTORIAL**

## Klaar voor 2030?

De roep om elektrificatie is sterk toegenomen. Het is zeer belangrijk dat we binnen de huidige energietransitie vraag en aanbod goed met elkaar afstemmen. Deze belangrijke stap zet je door de inzet van energiemanagement.



[Ontdek ABB Ability™](#)

blog juriaan van stigt

[Climate justice](#)

[Lees verder →](#)



#### ADVERTORIAL

## Bouwen aan de toekomst

Ontwerpers met een aannemersbril op, dat is wat Nobleo onderscheidt van ieder ander Nederlands ingenieursbureau. Het marktaandeel groeit daarom al tien jaar. Het bedrijf bereidt zich daarom nu voor op de toekomst, met nieuwe partners en een uitbreiding van het directieteam.

[Lees het gesprek:](#)



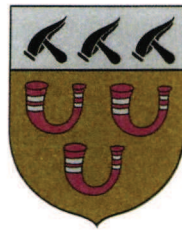
Volg ons op sociale media



[Wijzigen](#) | [Afmelden](#) | [Contact](#) | [Privacy](#) | [Disclaimer](#) | [Adverteren](#) | [Copyright](#)



# Bijlage 10



VERZONDEN 07 APR 2022

## AANTEKENEN

De Klokkenberg B.V.  
T.a.v. de heer P.J.E.M. de Koster  
Kasteellaan 25  
5175 BC LOON OP ZAND

Datum	Verzenddatum	Zaakdossier nr.	uw kenmerk	uw brief / registratienr
7 april 2022		ZK16.01736		/

Onderwerp: landgoed Sandstaete

Geachte heer De Koster,

10 jaar geleden realiseerde u met uw onderneming landgoed Sandstaete in Loon op Zand. Om dat ruimtelijk mogelijk te maken stelde de provincie in haar ruimtelijke verordening van destijds eisen over de inrichting en instandhouding van het landgoed. Deze eisen zijn vervat in een document genaamd 'inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitplan', versie 2 (kenmerk 3531, hierna: IP) van landschapsadviesbureau Eelerwoude in samenwerking met landgoedadviesbureau Mommers.

Ter borging en handhaving van de eisen is het IP bij notariële akte d.d. 7 maart 2012 als kwalitatieve verplichting gevestigd op de percelen binnen het landgoed. Een en ander brengt mee dat de eigenaar conform het IP het landgoed moet inrichten en onderhouden. Een door de gemeente ingeschakelde onafhankelijke deskundige constateerde bij een controle in mei 2021 dat het landgoed op diverse punten anders is ingericht dan het IP voorschrijft.

Op 16 juni 2021 stuurde een ambtelijk medewerker u de bevindingen van de deskundige (memo bevindingen landgoed Sandstaete d.d. 19 mei 2021, zie bijlage). Afspraak was dat een ambtenaar van de gemeente samen met de deskundige met u en uw deskundige op het landgoed de bevindingen in het memo zou bespreken. Steeds uitgesteld door vakanties e.d. zou dit overleg op 16 november 2021 plaatsvinden. Kort daarvoor echter, liet u weten geen afspraak te willen, maar wel een gesprek met de toenmalige portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling te wensen. U heeft dat gesprek nooit aangevraagd.

Het standpunt van ons college in dezen luidt als volgt. U dient zich onverkort aan de conclusies in het onderhavige memo te houden. Dat betekent het volgende:

- voor groenwerkzaamheden gelden de volgende termijnen van herstel:
  - Plantseizoen november 2022 tot maart 2023 kan worden benut;

- Omvormen gazon in lente of najaar 2022;
  - Controleronde april mei 2023 tot uiterlijk een half jaar later.
- voor overige werkzaamheden geldt een termijn tot uiterlijk 1 juli 2022. Met name het basalt split (grove fractie) op de toegangsweg van de Kasteellaan tot aan de erfgrenzen van de particuliere woningen op het landgoed dient op zo kort mogelijke termijn te zijn vervangen door gebakken materialen in natuurlijke tinten conform de omschrijving in het IP.

Deze brief ontvangt u in tweevoud. Indien u akkoord bent met de inhoud hiervan verzoeken wij u één exemplaar van de brief voor akkoord getekend binnen drie weken na dagtekening aan ons te retourneren. U kunt hiervoor gebruik maken van bijgevoegde portvrije antwoordenvelop.

Indien wij geen voor akkoord getekende brief binnen de gestelde termijn van u ontvangen of u geeft anderszins aan niet akkoord te gaan, dan gaan wij ons beraden over te nemen juridische stappen. Wij vertrouwen er echter op dat het zover niet zal hoeven komen.

Wilt u bij eventuele vervolg correspondentie over deze zaak steeds het zaaknummer ZK16.01736 vermelden? Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer mr. G.A.H.M. Meij, afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling, telefoonnummer: 0416 289 140.

Hoogachtend,

  
P.H.M. Bexkens  
(afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling)

**voor akkoord:**  
namens De Klokkenberg B.V.,

P.J.E.M. de Koster

Bijlage: 'memo Sandstaete'

# Bijlage 11

De heer P. Willig  
Kasteellaan 23  
5175 BC LOON OP ZAND



Datum	Verzenddatum	Zaakdossiernr.	uw kenmerk	uw brief / registratienr
30 mei 2023		ZK22.06370		/

Onderwerp  
Besluit inrichting Landgoed Sandstaete

Geachte heer Willig,

Op 10 mei 2023 bent u samen met de landgoedeigenaar van Landgoed Sandstaete op gesprek geweest bij mevrouw Van Aart. Doel van dit gesprek was om te bekijken of er overeenstemming bereikt kon worden tussen u, de landgoedeigenaar en de gemeente aangaande de inrichting van het Landgoed Sandstaete. Helaas is deze overeenstemming niet bereikt. Tijdens het gesprek is aangegeven dat wanneer er geen overeenstemming tussen u en de landgoedeigenaar zou worden bereikt, het college over de kwestie zou beslissen. In deze brief leest u onze beslissing.

**Besluit.**

Het college heeft besloten:

1. De inrichting van het landgoed Sandstaete uit te voeren conform het oorspronkelijke inrichtingsplan (Landgoed Sandstaete, Loon op Zand, Definitief inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitplan datum November 2010 opgesteld door Eelerwoude), aangevuld met de opmerkingen uit de memo van Orbis (Afspraken op basis van opname 09-09-2022 van 29 september 2022).
2. De ontsluitingsweg uit te voeren in de reeds aanwezige basaltsplit met naastgelegen pad in klinkers, een oversteek in klinkers naar het perceel Kasteellaan 23 en een goede aansluiting (opvangen hoogteverschil) op het perceel Kasteellaan 23.
3. U te laten kiezen: of inrichting van de voortuin conform oorspronkelijk inrichtingsplan (Landgoed Sandstaete, Loon op Zand, Definitief inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitplan datum

November 2010 opgesteld door Eelerwoude), of inrichting conform memo Orbis (Voorstel naar aanleiding van overleg 24 oktober 2022).

4. Een deskundig bureau vragen de aanpassingen beschreven onder de beslispunten 1 tot en met 3 te verwerken in een nieuwe inrichtingstekening en de controle in het veld hierop uit te voeren.

### **Onderbouwing van het besluit.**

#### *Ad 1. Inrichting landgoed*

In de door Orbis opgestelde memo (29 september 2022) worden concrete afspraken gemaakt over een alternatieve invulling van het landgoed. Deze afspraken zijn in overleg met de landgoedeigenaar opgesteld. Wanneer deze afspraken worden nagekomen en de beschreven aanpassingen worden doorgevoerd, ontstaat er een landgoedwaardige inrichting, welke vergelijkbaar is met de oorspronkelijk bedachte inrichting. Het oorspronkelijke inrichtingsplan blijft uiteraard de basis. Daar waar in de memo van 29 september 2022 geen aandacht aan wordt besteed, is het oorspronkelijke inrichtingsplan in basis maatgevend. Een uitzondering hierop is de wijze waarop de ontsluitingsweg uitgevoerd wordt.

#### *Ad 2. Ontsluitingsweg*

In de afgelopen periode heeft veelvuldig overleg plaats gevonden tussen u en de landgoedeigenaar over de wijze waarop de ontsluitingsweg is aangelegd. Voor u is de invulling met basaltsplit niet wenselijk omdat anders dan met de auto (bijvoorbeeld fiets, maar ook rollator en klike) niet gemakkelijk over dergelijke verharding gereden kan worden. De landgoedeigenaar heeft inmiddels de weg deels voorzien van een strook verharde klinkers. Daarnaast heeft hij aangegeven dat hij de zogenaamde oversteek en het hoogteverschil naar uw perceel wil oplossen. Voor de gemeente is dit een aanvaardbare oplossing.

#### *Ad 3. Inrichting van uw voortuin*

In de afgelopen periode hebben we ook met u gesprekken gevoerd over de invulling van uw voortuin. Deze voortuin maakt onderdeel uit van het landgoed en moet dus in basis ingericht worden conform het oorspronkelijke inrichtingsplan ("Landgoed Sandstaete, Loon op Zand, Definitief inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitplan datum November 2010 opgesteld door Eelerwoude"). Echter net als met de landgoedeigenaar hebben er ook met u gesprekken plaats gevonden over een alternatieve invulling van het gebied. Dit is vastgelegd in bijgevoegd memo (Voorstel naar aanleiding van overleg 24 oktober 2022). U heeft wat betreft de invulling van uw voortuin de keuze. Of de voortuin wordt ingericht op basis van het oorspronkelijke inrichtingsplan, of u de voortuin wordt ingericht op basis van de memo van 24 oktober 2022.

#### *Ad 4. Controle/handhaving*

Om te voorkomen dat de gemaakte afspraken niet worden nagekomen, zal de gemeente een bureau opdracht geven om de vastgestelde memo's in een nieuw inrichtingsplan te verwerken. Deze nieuwe tekening dient dan ook meteen als basis voor de controle. In de komende periode zal gecontroleerd gaan worden of er over wordt gegaan tot uitvoer van de door het college genomen besluiten.

Wilt u bij eventuele vervolg correspondentie over deze zaak steeds het zaaknummer ZK22.06370 vermelden?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met M. van Dee, afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling, [m.vandee@loonopzand.nl](mailto:m.vandee@loonopzand.nl) of per telefoon op 06 53 71 97 83.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders;  
de secretaris, de burgemeester,

V.D.A. Pouw

J. van Aart

Bijlage(n):

1. Memo Orbis over inrichting landgoed (Afspraken op basis van opname 09-09-2022 van 29 september 2022).
2. Memo Orbis over inrichting voortuin Kasteellaan 23 (24 oktober 2022).

# Bijlage 12

De heer/mevrouw P.J.E.M. de Koster  
Kasteellaan 25  
5175 BC LOON OP ZAND



Datum	Verzenddatum	Zaakdossiernr.	uw kenmerk	uw brief / registratienr
30 mei 2023		ZK22.06370		/

Onderwerp

Geachte heer De Koster,

Op 10 mei 2023 bent u samen met de eigenaren van de Kasteellaan op gesprek geweest bij mevrouw Van Aart. Doel van dit gesprek was om te bekijken of er overeenstemming bereikt kon worden tussen u, de eigenaren van de Kasteellaan 23 en de gemeente aangaande de inrichting van het Landgoed Sandstaete. Helaas is deze overeenstemming niet bereikt. Tijdens het gesprek is aangegeven dat wanneer er geen overeenstemming tussen u en de eigenaren van de Kasteellaan 23 zou worden bereikt, het college over de kwestie zou beslissen. In deze brief leest u onze beslissing.

**Besluit.**

Het college heeft besloten:

1. De inrichting van het landgoed Sandstaete uit te voeren conform het oorspronkelijke inrichtingsplan (Landgoed Sandstaete, Loon op Zand, Definitief inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitplan datum November 2010 opgesteld door Eelerwoude), aangevuld met de opmerkingen uit de memo van Orbis (Afspraken op basis van opname 09-09-2022 van 29 september 2022).
2. De ontsluitingsweg uit te voeren in de reeds aanwezige basaltsplit met naastgelegen pad in klinkers, een oversteek in klinkers naar het perceel Kasteellaan 23 en een goede aansluiting (opvangen hoogteverschil) op het perceel Kasteellaan 23.
3. De eigenaar van Kasteellaan 23 te laten kiezen: of inrichting van de voortuin conform oorspronkelijk inrichtingsplan (Landgoed Sandstaete, Loon op Zand, Definitief inrichtingsplan,

beheerplan en beeldkwaliteitplan datum November 2010 opgesteld door Eelerwoude), of inrichting conform memo Orbis (Voorstel naar aanleiding van overleg 24 oktober 2022).

4. Een deskundig bureau vragen de aanpassingen beschreven onder de beslispunten 1 tot en met 3 te verwerken in een nieuwe inrichtingstekening en de controle in het veld hierop uit te voeren.

### **Onderbouwing van het besluit.**

#### *Ad 1. Inrichting landgoed*

In de door Orbis opgestelde memo (29 september 2022, zie bijlage 1) worden concrete afspraken gemaakt over een alternatieve invulling van het landgoed. Deze afspraken zijn in overleg met u opgesteld. Wanneer deze afspraken worden nagekomen en de beschreven aanpassingen worden doorgevoerd, ontstaat er een landgoedwaardige inrichting, welke vergelijkbaar is met de oorspronkelijk bedachte inrichting. Het oorspronkelijke inrichtingsplan blijft uiteraard de basis. Daar waar in de memo van 29 september 2022 geen aandacht aan wordt besteed, is het oorspronkelijke inrichtingsplan in basis maatgevend. Een uitzondering hierop is de wijze waarop de ontsluitingsweg uitgevoerd wordt.

#### *Ad 2. Ontsluitingsweg*

In de afgelopen periode heeft veelvuldig overleg plaats gevonden tussen u en de eigenaren van de Kasteellaan 23 over de wijze waarop de ontsluitingsweg is aangelegd. Voor de eigenaren van de Kasteellaan 23 is de invulling met basaltsplit niet wenselijk omdat anders dan met de auto (bijvoorbeeld fiets, maar ook rollator en kliko) niet gemakkelijk over dergelijke verharding gereden kan worden. U heeft inmiddels de weg deels voorzien van een strook verharde klinkers. Daarnaast heeft u aangegeven de zogenaamde oversteek en het hoogteverschil naar het perceel Kasteellaan 23 op te willen lossen. Voor de gemeente is dit een aanvaardbare oplossing.

#### *Ad 3. Inrichting van de voortuin Kasteellaan 23*

In de afgelopen periode hebben we ook met de eigenaren van de Kasteellaan 23 gesprekken gevoerd over de invulling van de voortuin behorende bij de Kasteellaan 23. Deze voortuin maakt onderdeel uit van het landgoed en moet dus in basis ingericht worden conform het oorspronkelijke inrichtingsplan ("Landgoed Sandstaete, Loon op Zand, Definitief inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitplan datum November 2010 opgesteld door Eelerwoude"). Echter net als met de u hebben er ook met de eigenaren van de Kasteellaan 23 gesprekken plaats gevonden over een alternatieve invulling van het gebied. Dit is vastgelegd in bijgevoegd memo (Voorstel naar aanleiding van overleg 24 oktober 2022, bijlage 2). De eigenaren van de Kasteellaan 23 hebben wat betreft de invulling van de voortuin de keuze. Of de voortuin wordt ingericht op basis van het oorspronkelijke inrichtingsplan, of de voortuin wordt ingericht op basis van de memo van 24 oktober 2022.

#### *Ad 4. Controle/handhaving*

Om te voorkomen dat de gemaakte afspraken niet worden nagekomen, zal de gemeente een bureau opdracht geven om de vastgestelde memo's in een nieuw inrichtingsplan te verwerken. Deze nieuwe tekening dient dan ook meteen als basis voor de controle. In de komende periode zal gecontroleerd gaan worden of er over wordt gegaan tot uitvoer van de door het college genomen besluiten.

Wilt u bij eventuele vervolg correspondentie over deze zaak steeds het zaaknummer ZK22.06370 vermelden?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met M. van Dee, afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling, [m.vandee@loonopzand.nl](mailto:m.vandee@loonopzand.nl) of per telefoon op 06 53 71 97 83.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders;  
de secretaris, de burgemeester,

V.D.A. Pouw

J. van Aart

Bijlage(n):

1. Memo Orbis over inrichting landgoed (Afspraken op basis van opname 09-09-2022 van 29 september 2022).
2. Memo Orbis over inrichting voortuin Kasteellaan 23 (24 oktober 2022).