

BESTEMMINGSPLAN LANDGOED DE SCHUITVAART

**GEMEENTE ETTEN-LEUR
GEMEENTE ZUNDERT**



Gemeente Etten-Leur

Gemeente Zundert

Bestemmingsplan Landgoed De Schuitvaart

- Toelichting
bijlagen
- Regels
- Verbeelding schaal 1:2.000

projectgegevens:
TOE05-KRT00001-01C
BYL05-KRT00001-01A
REG05-KRT00001-01C
TEK05-KRT00001-01B
RAO01-KRT00001-01A

Identificatienummer:
Gemeente Etten-Leur: NL.IMRO.0777.0037SCHUITVAART-3001
Gemeente Zundert: NL.IMRO.0879.Bpschuitvaart-CS01

Rosmalen, december 2010

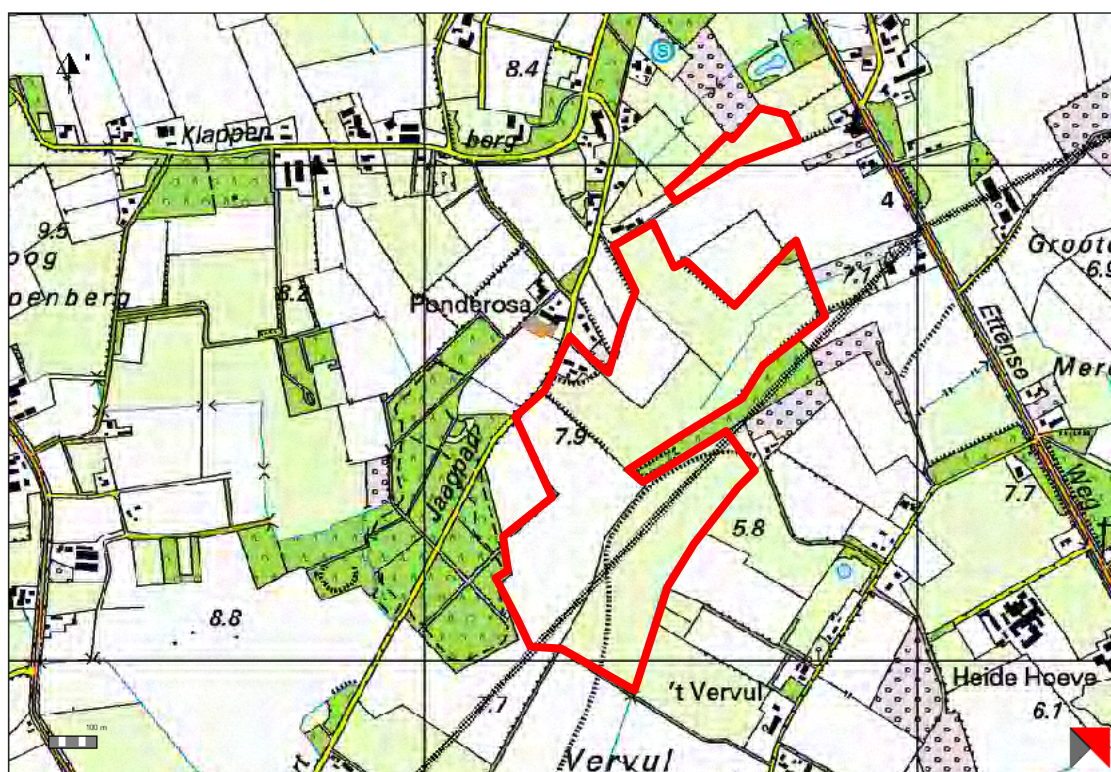
Vastgesteld: 7 december 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opbouw van dit bestemmingsplan	1
2	HET PLAN	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	4
3	BELEID	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	17
4	MILIEU- EN HAALBAARHEIDSASPECTEN	23
4.1	Natuur en landschap	23
4.2	Water	25
4.3	Milieu	26
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	27
4.5	Recreatie	32
4.6	Mobiliteit/infrastructuur	32
5	MOTIVERING VOOR HERZIENING	35
6	JURIDISCHE TOELICHTING	37
7	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	41
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
8.1	Vooroverleg	43
8.2	Inpraak	44
8.3	Overzicht van wijzigingen voorontwerpbestemmingsplan	44
8.4	Zienswijzen	45
8.5	Overzicht van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan	45
8.6	Vaststelling	46

Bijlagen:

Bijlage 1:	Raadsopdracht gemeente Etten-Leur
Bijlage 2:	Advies waterschap 2008 en 2010
Bijlage 3:	Reacties welstandscommissie
Bijlage 4:	Aan huisgebonden beroepen en bedrijven
Bijlage 5:	Verslagen Klankbordgroepbijeenkomsten
Bijlage 6:	Reacties vooroverleg
Bijlage 7:	Inpraakreacties en eindverslag inspraak
Bijlage 8:	Notities van zienswijzen
Bijlage 9:	Beeldkwaliteitplan landgoed De Schuitvaart
Bijlage 10:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 11:	Archeologische onderzoeken
Bijlage 12:	Verkennd bodemonderzoek



Grens nieuw landgoed De Schuitvaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een gemeentegrensoverstijgend initiatief voor een landgoed in de gemeenten Etten-Leur en Zundert.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in de figuur 'grens nieuw landgoed De Schuitvaart'. Het te ontwikkelen landgoed is ruim 30 ha groot en ligt langs het Schuitvaartjaagpad. Bijna 24 ha ligt op het grondgebied van de gemeente Etten-Leur en ruim 6 ha op het grondgebied van de gemeente Zundert.

In het programma van de StructuurvisiePlus van Etten-Leur is gesteld dat landgoedontwikkeling een waardevolle bijdrage kan leveren aan de versterking van het landschap en dat met de ontwikkeling van landgoederen in bepaalde zones, bosgebieden met elkaar verbonden kunnen worden, waarbij het landgoed een passend geheel dient te vormen met het landschap. De structuurvisie heeft daarbij een zoekgebied voor landgoedontwikkeling in beeld gebracht. Voorliggend initiatief ligt binnen dit zoekgebied.

De gemeente Etten-Leur heeft het initiatief positief ontvangen en vertaald in een raadsopdracht voor de verdere uitwerking van het initiatief.

Het kleine boerderijtje aan het Schuitvaartjaagpad nr. 71 is begin 2009 getroffen door brand en inmiddels gesloopt. Van de ruim 30 ha is 18 ha in gebruik als grasland. De overige 12 ha is momenteel in gebruik als maïsland. Landgoed De Schuitvaart ligt in een zogenaamd Jong Kampen landschap.

1.2 Opbouw van dit bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid, voor zover relevant. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. De financiële onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de juridische toelichting. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de procedure geschetst.

2 HET PLAN

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied vormt een onderdeel van een jong heideontginningslandschap. Het plangebied zelf is vrij open maar door de aanwezigheid van de bossen en de beplanting langs wegen en kavelgrenzen aan de rand van het plangebied heeft het plangebied een redelijk besloten karakter. Het plangebied sluit enerzijds aan op een boscomplex van de gemeente Etten-Leur en ligt anderzijds op een steenworp afstand van Landgoed De Pannenhoef, een gebied met een oppervlakte van 600 ha.

De gronden van het plangebied zijn op dit moment intensief in gebruik als gras- en maïsland. Het plangebied vormt ondanks de wat beperkte natuurwaarden een onderdeel van een waardevol coulisselandschap met verspreid gelegen bosgebieden en (zand)wegen met een gevarieerde begroeiing. Het plangebied grenst aan het bosgebied langs het Schuitvaartjaagpad dat eigendom is van de gemeente Etten-Leur en langs de noordoostelijke grens ligt een smalle boszone op de overgang naar een open beekdalgebied. Door de afwisseling van landbouwgronden met bossen en rijk begroeide bermen langs de (zand)wegen is de omgeving van het plangebied waardevol voor diverse soorten bos- en struweelvogels, dagvlinders, kleine zoogdieren en ook het ree wordt regelmatigesignaleerd.

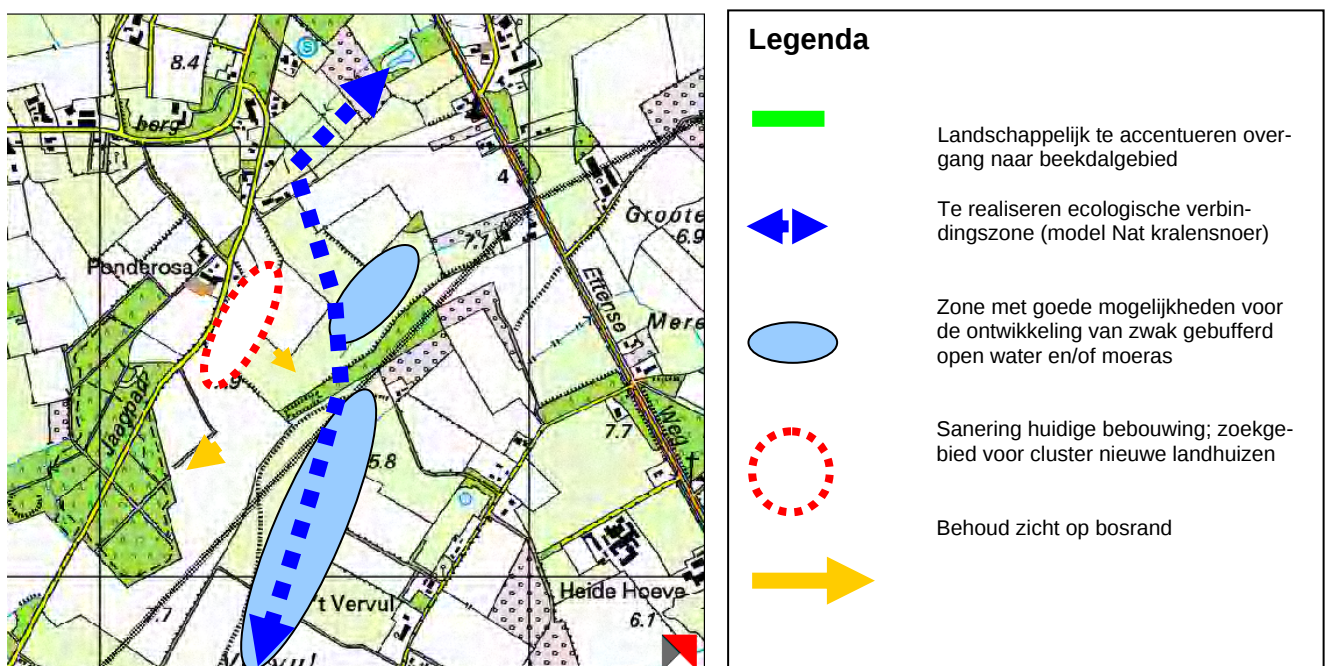


Figuur: Luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Toekomstige situatie

Eenheid en samenhang gelden in het toekomstige landgoed als uitgangspunt. De landgoedwoningen blijven in de toekomst onlosmakelijk met het gehele landgoed verbonden. Bijgaande kaartbeelden geven een indruk van de toekomstige situatie.

In de begrippenlijst in het Streekplan Noord-Brabant 2002 is bij de beschrijving van een nieuw landgoed het volgende opgenomen: 'Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid'. In onderstaande afbeelding zijn de aandachtspunten voor de vormgeving en inrichting van het plangebied aangegeven.



Figuur: aandachtspunten voor ontwerp landgoed

Voor het plangebied ten noorden van het gemeentebos wordt voor de zone langs het Schuitvaartjaagpad gestreefd naar de ontwikkeling van een vrij besloten gebied met bosjes, weilanden en bomenrijen. In deze zone is ook de bebouwing geconcentreerd. Voor het ten oosten hiervan gelegen gebied wordt een langgerekte open zone nagestreefd waardoor de langgerekte bosstrook op de overgang naar het beekdal visueel heel sterk naar voren zal komen. Dit relatief laaggelegen gebied biedt goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van natuurwaarden die gekoppeld zijn aan natte zwakgebufferde situaties. De overgang naar het beekdal van het Vervul kan geaccentueerd worden door de aanleg van een langgerekte boszone die in het verlengde ligt van de bestaande langgerekte bosstrook. Het beekdal in het Vervul biedt zeer goede mogelijkheden voor natuurontwikkeling in combinatie met waterberging. Er kan een robuuste stapsteen voor de ecologische verbindingzone worden gerealiseerd. Het beeld voor het laagst gelegen gedeelte bestaat uit een langgerekte zone met moerasvegetaties, moerasstruweel en open water.

Schetsontwerp

Op de afbeelding 'Inrichtingsplan Landgoed De Schuitvaart' is het streefbeeld vertaald in een schetsontwerp. Het geeft een totaalbeeld voor de herinrichting van het ruim 30 ha grote gebied. Hierna zal per onderdeel een korte toelichting worden gegeven.

Natuur- en landschapsontwikkeling

In het schetsontwerp wordt voorgesteld om 15,4 ha landbouwgrond om te vormen tot natuur- en bosgebied. De nieuwe natuur zal bestaan uit de volgende natuurdoeltypen:

- Loofbos: 2,5 ha landbouwgrond zal aangeplant worden met inheemse bomen en struiken.
- Open water: in het laaggelegen gebied zal een ondiep ven worden hersteld met een oppervlakte van 1,9 ha. Het ven zal zeer geleidelijke oevers krijgen waardoor de mogelijkheden voor natuurontwikkeling optimaal zijn. Gelet op de bestaande slootkwel zal het water van dit ven zwak gebufferd zijn. Dit biedt goede mogelijkheden voor minder algemene plantensoorten zoals vlotende bies, waterpostelein en drijvende waterweegbree.
- Moeras: 1,5 ha zal ontwikkeld worden tot moeras. De teeltlaag zal afgegraven worden tot op de minerale eerdlaag en op enkele plaatsen zal dieper worden gegraven om een afwisseling te krijgen van moeras met open water.
- Nat tot droog halfnatuurlijk bloemrijk grasland met plaatselijk struweelvegetaties: 9,5 ha van de landbouwgronden zal omgevormd worden tot halfnatuurlijk grasland. Het beheer zal bestaan uit extensieve begrazing door runderen, bijvoorbeeld Schotse Hooglanders of paarden. Het moet een aantrekkelijk leefgebied worden voor amfibieën, dagvlinders van graslanden en ruigten, kleine zoogdieren en vogelsoorten zoals Roodborsttapuit, Kneu, Patrijs en Kwartel.

Landbouw

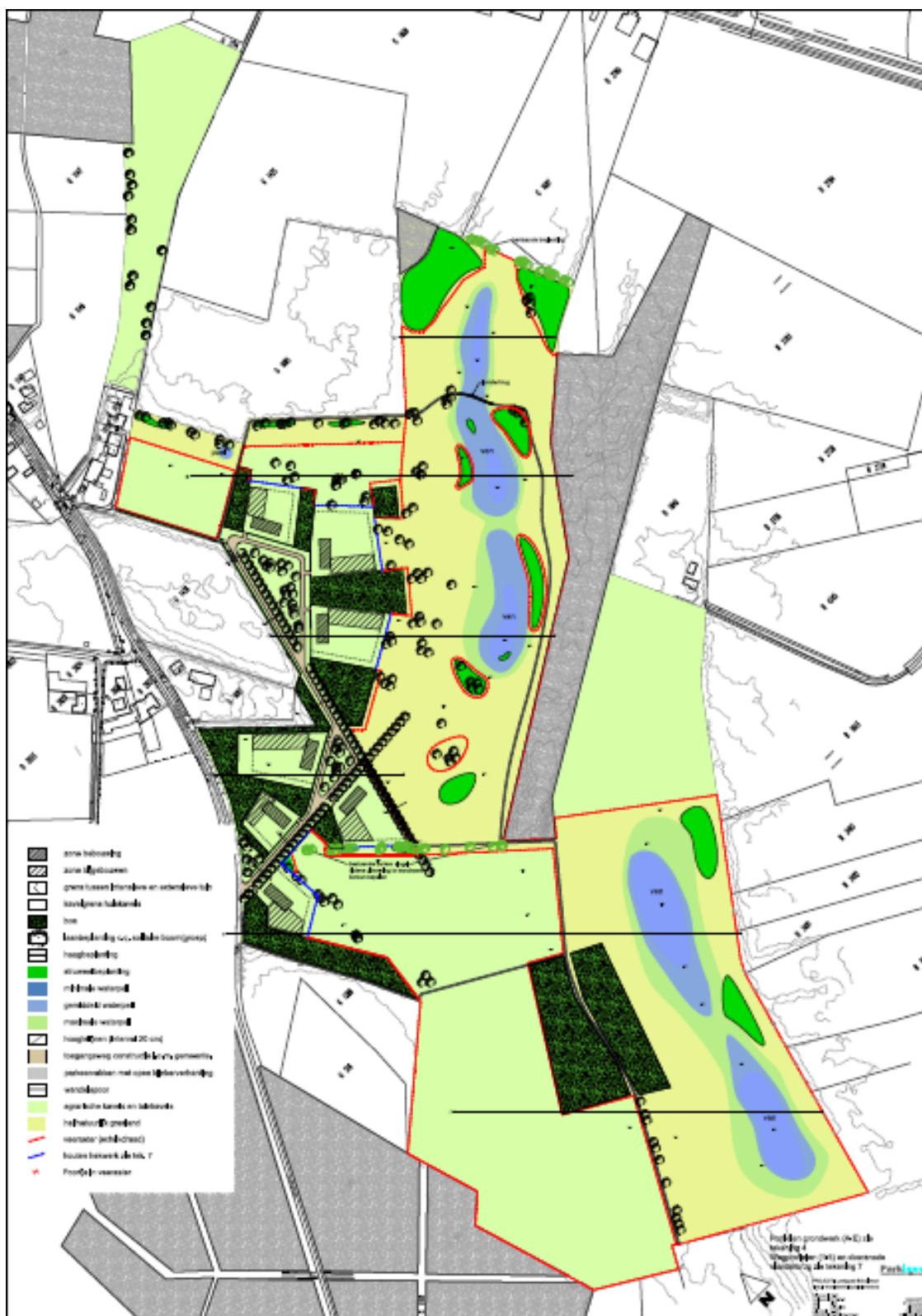
Een gedeelte van de gronden in het plangebied zal in gebruik blijven als landbouwgrond. Het gaat hierbij om 12,05 ha.

Waterhuishouding

Het landgoed ligt aan de bovenstroom van twee hoofdwatertangen en ligt dus eigenlijk op een waterscheiding. De natte laagtes die worden gegraven, worden geïsoleerd van het omliggende watersysteem. Er wordt geen stuw of duiker tussen de laagtes en de hoofdwatertangen aangebracht. Het water wordt gebufferd en in de zomer kan het waterpeil sterk dalen. Door de hoge ligging ten opzichte van het omliggende agrarische gebied zal de invloed op het waterpeil in die gebieden nihil zijn.

Recreatie

Op het landgoed zal een doorgaande wandelpadenstructuur worden ontwikkeld die aansluit op wandelpaden in de aanliggende natuurgebieden en bestaande onverharde wegen.



Bebouwing

Het landgoed zal ontwikkeld worden middels een rood-voor-groenconstructie zoals die in november 2004 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is vastgesteld in de beleidsnotitie 'Rood voor groen; nieuwe landgoederen in Brabant'. In het kader van deze beleidsnotitie wordt het mogelijk gemaakt om in afwijking van het Streekplanbeleid ten aanzien van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied toch nieuwe woningen op te richten als er een substantiële oppervlakte nieuwe natuur wordt gecreëerd.

Het plan gaat uit van 7 nieuwe wooneenheden (zie tabel 1). De voormalige boerderij met oude bedrijfsgebouwen (Schuitvaartjaagpad 71) is inmiddels gesloopt. De wens is om de agrarische bestemming met bijbehorend agrarisch bouwblok om te zetten in een woonbestemming ten behoeve van de te realiseren wooneenheden. Deze locatie maakt integraal onderdeel uit van het beeldkwaliteitplan dat voor het nieuwe bebouwingscluster opgesteld is.

Onderdeel	Aantal te genereren wooneenheden
Vervanging bestaande boerderij (Schuitvaartjaagpad 71)	1 wooneenheid
Aanleg nieuw landgoed van 30 ha met 16 ha nieuwe natuur	6 wooneenheden (conform beleidsnotitie 'Rood voor groen; nieuwe landgoederen in Brabant')
Totaal	6 nieuwe wooneenheden + 1 vervangende wooneenheid

Tabel 1: Overzicht te realiseren wooneenheden

Beeldkwaliteit

Voor Landgoed De Schuitvaart is een beeldkwaliteitplan opgesteld (Landgoed De Schuitvaart, beeldkwaliteitplan, Hilberink Bosch architecten in samenwerking met Parklaan landschapsarchitecten, d.d.10 november 2009). De hierna volgende informatie is hier deels uit afkomstig.

Het plan voor het Landgoed De Schuitvaart is in maart 2006 en maart 2010 voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Etten-Leur. De reactie van de commissie (bijlage 3) richtte zich onder meer op de architectuur van de landgoedwoningen. De commissie adviseerde onder andere gebruik te maken van een ingetogen vormgeving, niet historiserend, en geen boerderijen toe te passen. Ook clustering van de woningen wordt geadviseerd. Ook adviseerde de commissie om gebruik te maken van meer bescheiden toegangswegen in plaats van riante oprijlanen. De reactie van de welstandscommissie is reeds verwerkt in bovenstaand beschreven plan.

Het beeldkwaliteitplan voor landgoed De Schuitvaart is als bijlage 9 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Ruimtelijke opbouw en identiteit

De historie is een prachtig aanknopingspunt voor het maken van een ontwerp. Dit landschap is ooit verveend en turfvaarten hebben daarin een belangrijke rol gespeeld. Een deel van de turfvaarten zijn ook nu nog belangrijke lijnen in het landschap. Het Schuitvaartjaagpad ten westen van het plangebied is zo'n lijn. Het is weliswaar geen turfvaart meer maar de tracering van de weg op de voormalige vaart is een blijvende herinnering daaraan. Zo is ook het Vervul (de zuidoostgrens van het landgoed) in het ontwerp als lijn gehandhaafd.

Tussen de voormalige Schuitvaart en het Vervul ligt het nieuwe landgoed, voor het ontwerp van het nieuwe landgoed is als inspiratiebron het licht glooiende heide landschap van begin 20e eeuw genomen, dat tussen deze twee lijnen lag.

In het plan worden de venachtige laagtes weer teruggebracht. Hierdoor kan met de vrijkomende grond de oorspronkelijke lichte glooiing in het landschap hersteld worden. Het hogere deel van het landgoed krijgt een bosrijk karakter. Het lagere deel van het landgoed krijgt een open karakter met losse boom en struweelgroepen, dit beeld refereert aan de (natte) heide uit het begin van de 20e eeuw. Op de hoge bosrijke delen zijn de nieuwe woningen gesitueerd. In het laaggelegen natte deel van het landgoed wordt het natuurgebied gerealiseerd. Het ingetogen en sobere karakter van het oorspronkelijke landschap is uitgangspunt voor de verdere vormgeving van het landgoed. De vormgeving van Landgoed De Schuitvaart refereert daarbij aan de informele landschappelijke vormgeving.

Een dergelijke vormgeving is in dit landschap goed inpasbaar en laat zich goed combineren met natuurontwikkeling. Bij de plaatsing van de gebouwen in het nieuwe Landgoed De Schuitvaart, is gekeken naar de Brabantse landgoederen van de heideontginningen uit het begin van de 20e eeuw. Deze landgoederen kennen vaak geen duidelijk hoofdgebouw zoals een traditioneel landgoed maar hebben vaak een rentmeesterswoning die samen met enkele boerderijen een buurtschapje vormen. Door eenheid in de architectuur van de woningen is toch duidelijk dat het hier om een landgoed gaat. Een inspiratiebron voor een dergelijk stedenbouwkundig ontwerp is het brinkdorp Den Hout (zie onderstaande afbeelding).

Op het hoger gelegen deel van het landgoed zijn de woningen rondom twee brinken gegroepeerd die door middel van een eikenlaan zijn verbonden. De bouselementen vormen een coulisse waardoor men het landgoed niet in één keer overziet. Er ontstaan zo zichtlijnen in het landschap die door de vormgeving van de glooiingen worden ondersteund. In de open ruimtes zijn transparante boomgroepen aangebracht die de privacy van de woningen garanderen maar de nieuwe woningen ook in het omringende landschap inpassen waardoor ze het beeld niet domineren.

Bos- en kruidachtige vegetaties

De potentieel natuurlijke (bos)vegetatie op het landgoed bestaat afhankelijk van de hoogteligging en de grondwatertrap uit droog-berken-zomereikenbos tot vochtig eiken-elzenbos. In het droog-berken-zomereikenbos worden soorten gebruikt zoals zomereik, berk, grove den, lijsterbes, vuilboom, vogelkers. In het vochtig eiken elzenbos worden soorten gebruikt zoals: zomereik, zwarte els en boswilg.

In het natuurgebied en het agrarische gebied zijn solitair boomgroepen aangegeven. Dit beeld past zowel in de traditie van landschappelijk aangelegde landgoederen maar ook bij het oorspronkelijke beeld van de heide. Bij de sortimentskeuze van de boomgroepen is nabij de woningen voor meer cultuurlijke/landgoedachtige boomsoorten, zoals linde en beuk gekozen. Meer op afstand zijn eik en berk aangegeven. De laanbeplanting langs de weg bestaat uit de scharlaken eik. Dit is een Amerikaanse eik die past bij het meer cultuurlijke karakter van het landgoed en is ook een verwijzing naar de Amerikaanse eiken die bij de ontginning van dit landschap in het begin van de 20e eeuw zijn gebruikt. Op de brink zijn kleinbladige lindes aangegeven.



Uitsnede beeldkwaliteitplan

De potentieel natuurlijke vegetatie die voor de kruidachtige ruige vegetaties wordt nagestreefd zijn: grasland van droge voedselrijke bodem op de hogere delen overgaand naar graslanden op vochtige natte schrale bodem in de lagere delen en rondom de poelen. Afhankelijk van de begrazingsdruk zullen delen van het gebied zich tot een ruigtekruidenvegetatie van droge en natte gronden ontwikkelen. Bij de aanleg wordt onderscheid gemaakt tussen de ontgraven delen en de niet ontgraven c.q. opgehoogde delen. De ontgraven delen worden niet ingezaaid. De vegetatie zal hier op natuurlijke wijze tot ontwikkeling komen. De opgehoogde delen worden, om ontwikkeling van een uitbundige pioniersvegetatie te voorkomen, ingezaaid met een speciaal samengesteld zaadmengsel met inheemse soorten. Gedacht wordt aan het zandblauwtjesmengsel of het margrietengmengsel zoals dat door biodivers wordt aangeboden.

Voor de beplanting rondom de woningen geldt als doeltypes een droog-berken-zomereikenbos. Het bijbehorende eindbeeld is een relatief droog dicht gelaagd eikenbos met horsten van berken en enkele horsten van grove den. De bosranden grenzend aan de tuinen hebben een mantelvegetatie. De bosranden grenzend aan de natuur- en agrarische gebieden hebben een goed ontwikkelde mantelzoomvegetatie.

Daar waar de bospercelen grenzen aan de weg zal, door schaduw van de laanbeplanting, de struikbeplanting op termijn verdwijnen en een halfopen bosbeeld ontstaan.

Voor de beplanting rondom de poelen geldt als doeltypes een nat elzen-eikenbos. Het eindbeeld bestaat uit een relatief nat dicht gelaagd elzenbos met horsten van eiken. Bij de grotere bosclementen kan een mantelzoomvegetatie worden ontwikkeld. Bij de kleinere bosclementen ontstaat een transparant beeld van bomen met enkele struiken.

Wat betreft de losse 'clumps' bestaat het eindbeeld uit losse struweelbeplanting waarin enkele solitaire bomen tot ontwikkeling komen. De solitaire boomgroepen hebben een eindbeeld bestaande uit vrij uitgroeïende boomgroepen zonder onderbeplanting met een takvrij stamstuk van 2-3 m.

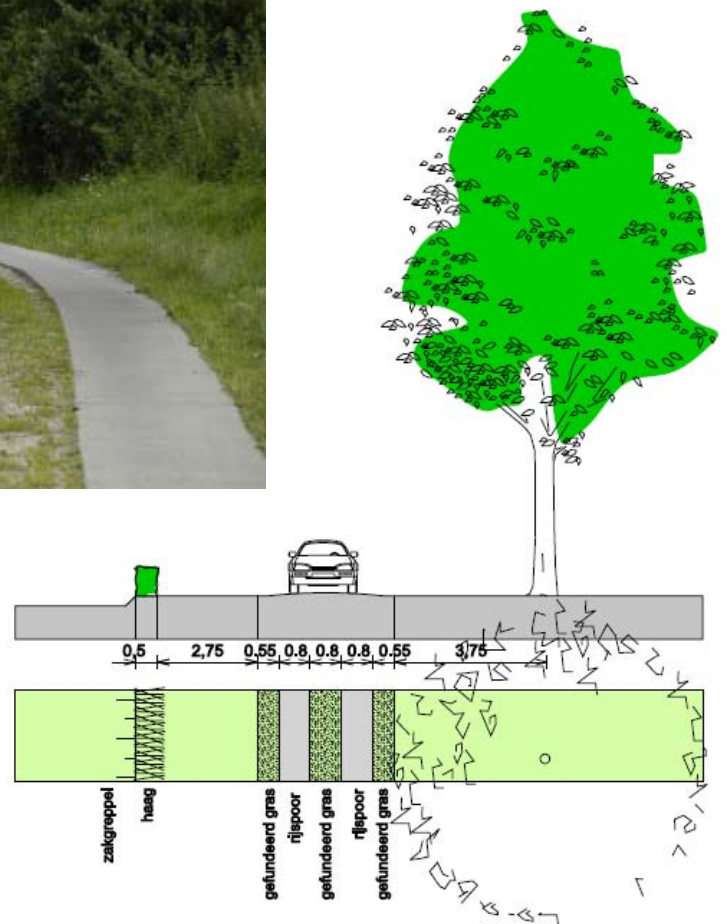
Ontsluiting en toegankelijkheid

Het landgoed wordt door een weg die de twee brinken verbindt, vanaf het Schuitvaartjaagpad voor de auto ontsloten. Het wegprofiel en de materiaalkeuze worden in overleg met de gemeente Etten-Leur bepaald. Voorkeur gaat uit naar een rijspoor van betonstroken. Bij de inritten naar de woningen wordt een open verharding van grasklinkers (Holcim) toegepast waardoor er bij het indraaien en passeren geen kuilen in de grasbermen ontstaan.

Het landgoed wordt voor wandelaars opengesteld. Het landgoed is toegankelijk via een wandelpad vanaf de twee brinken. Men kan een kort rondje wandelen. De wandelpaden sluiten aan op paden in het omliggende landschap waardoor ook langere wandelingen mogelijk zijn. Bij de entree van het landgoed en op de noordelijke brink worden parkeerplaatsen voor wandelaars gerealiseerd. De parkeerplaatsen bestaan uit een open 'groene' verharding (ritterplaten). Het wandelpad bestaat uit een zandcunet.

Overige inrichtingselementen

Er wordt gekozen voor minder opvallende transparante afrasteringen die geen massief ogend hekwerk opleveren. Het gaat juist om afrasteringen die bij het landschap passen (bijvoorbeeld hout (enkele plank), schrikdraad, prikkeldraad). Witte linten zijn uit den boze.



Referentiebeeld (foto) en tekening wegprofiel

Waar de wandelroute de natte laagte kruist is een brug aangegeven. De brug heeft een licht slingerende vorm passend bij de glooiende lijnen in het landschap. De brug is strak vormgegeven en gemaakt van hout. De houten planken bewegen mee met het verloop van de brug. Het is een duidelijk vormgegeven element in een natuurlijke omgeving dat door het gebruik van hout goed met het landschap harmonieert.

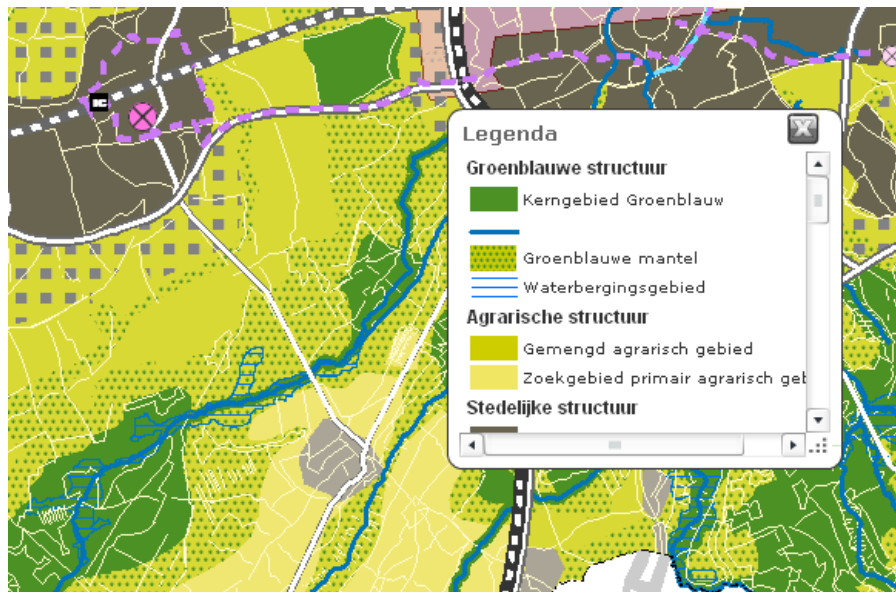
3 BELEID

3.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening en Verordening Ruimte

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie Noord-Brabant is doende met een nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de opstelling van een Verordening Ruimte, beide gebaseerd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 in werking getreden.



Uitsnede kaart structuurvisie ruimtelijke ordening

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangegeven als 'groenblauwe structuur – groenblauwe mantel'.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water, die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Waar mogelijk zet de provincie in op herstel van de kwelstromen.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied.

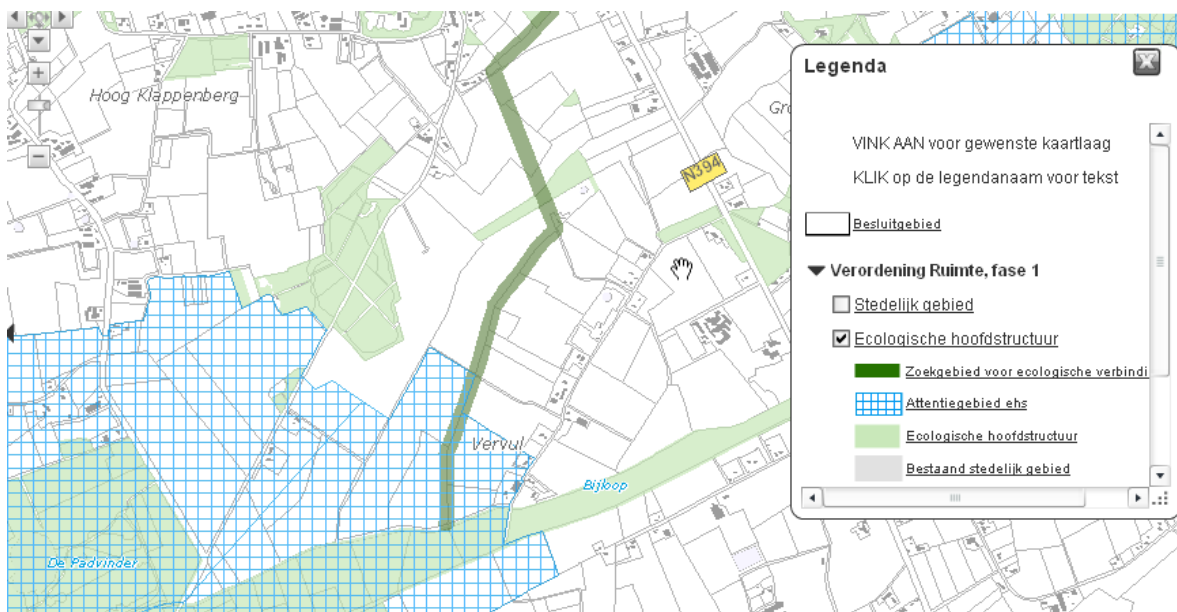
Het beleid is erop gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Dit wordt betrokken bij de afweging van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn hieraan strijdig. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft een positief effect op de bestaande natuur- en landschapswaarden, onder meer door de nieuw aan te leggen natuurbruggen en nieuwe natuur.

Verordening ruimte

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld. Deze is op 1 juni 2010 in werking getreden. De provincie werkt aan een nieuwe structuurvisie RO. Gemeenten krijgen meer ruimte om afwegingen te maken. De provincie zet een aantal ontwikkelingen zelf in gang en stelt vooraf kaders aan gemeenten. Voor het plangebied zijn niet direct aspecten uit de verordening van belang. Wel is ten westen van het plangebied de bescherming van de ecologische hoofdstructuur (inclusief zoekgebied ecologische verbindingzones) van toepassing.



Uitsnede kaart verordening fase 1

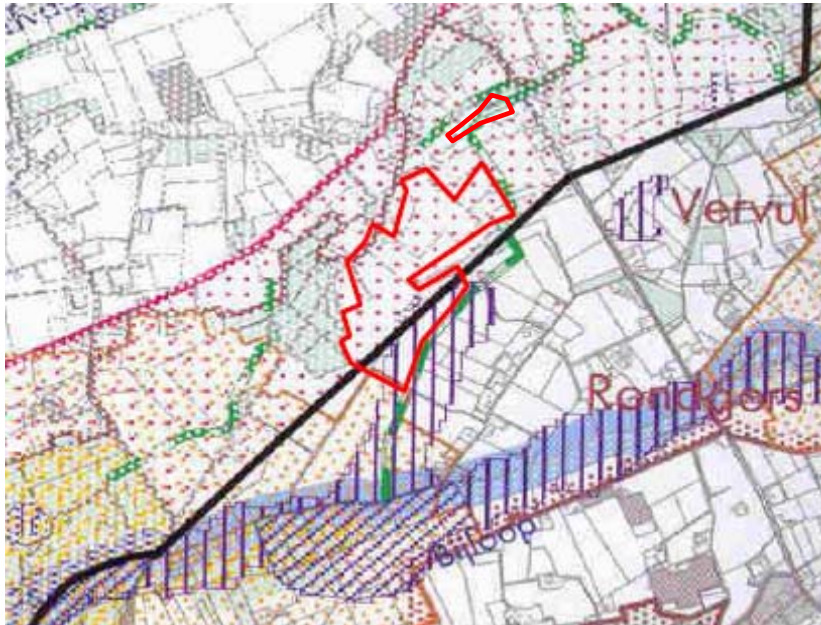
In de tweede fase volgen de onderwerpen die voortkomen uit de herziening van de Interimstructuurvisie, met andere woorden onderwerpen waarvoor gewijzigd beleid overwogen wordt. De vaststelling van fase twee van de verordening zal gekoppeld zijn aan de vaststelling van de nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie. Vaststelling van fase 2 is voorzien begin 2011.

Conclusie

Het initiatief past in het provinciaal beleid aangezien de aanwezige natuur en landschapswaarden met de omzetting van een agrarische functie naar een nieuw landgoed verbeterd en versterkt worden. De realisatie van het landgoed levert geen belemmeringen op voor de beleidsdoelen zoals gesteld in de ontwerpversie van de Structuurvisie en fase 1 van de Verordening Ruimte.

Rood voor groen: Nieuwe landgoederen in Brabant (2004)

Deze notitie is een nadere uitwerking van het beleid zoals beschreven in het Streekplan 2002 en geeft op hoofdlijnen richting aan het provinciaal landgoederenbeleid. Onder een nieuw landgoed wordt verstaan: *'Een functionele eenheid, bestaande uit bos of andere natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Het geheel omvat minimaal tien ha grond en is (voor 90%) openbaar toegankelijk. Op het landgoed staat een woonhuis met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.'*



Legenda	
Natuur	
	Ecologische hoofdstructuur (EHS)
	Ecologische verbindingszone (EVZ)
	Zoekgebied REV - Rijk
	Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)
	RNLE later aan te passen (Baronie)
	Landschapsonwikkelingszone/ landschapsecologische zone (LEZ)
	Zoeklocatie nieuw bos/natuur
Water	
	Rivierverruiming
	Zoekgebied rivierverruiming
Waterberging (planologische doorwerking)	
	Bestaand inundatiegebied (planologische doorwerking)
	In te richten waterbergingsgebied (planologische doorwerking)
	Voorlopig reserveringsgebied 2050, 2016
Waterdoelen	
	Natte natuurparel (planologische doorwerking)
	Beschermingszone natte natuurparel (planologische doorwerking)
	Zoekgebied wijst
Beekherstel	
	Te herstellen beek
	Ruimte voor beek- en kreekherstel
	Concreet begrensd beekherstelgebied (planologische doorwerking)

Uitsnede plankaart 1: Ruimtelijke kwaliteit (Reconstructieplan De Baronie, Provincie Noord-Brabant, 2005)

In de notitie is tevens een toetsingskader opgenomen waaraan een nieuw landgoed moet voldoen. Deze is opgedeeld in: locatietoets, inrichtingstoets, beeldkwaliteitstoets en een duurzaamheidstoets. De toetsing van het initiatief 'Landgoed De Schuitvaart' heeft plaatsgevonden (zie bijlage 1: raadsopdracht gemeente Etten-Leur).

Reconstructieplan en Gebiedsplan

Het plangebied is gelegen binnen het reconstructieplan De Baronie (voor wat betreft het grondgebied van gemeente Zundert) en binnen het Gebiedsplan Brabantse Delta.

Reconstructieplan De Baronie

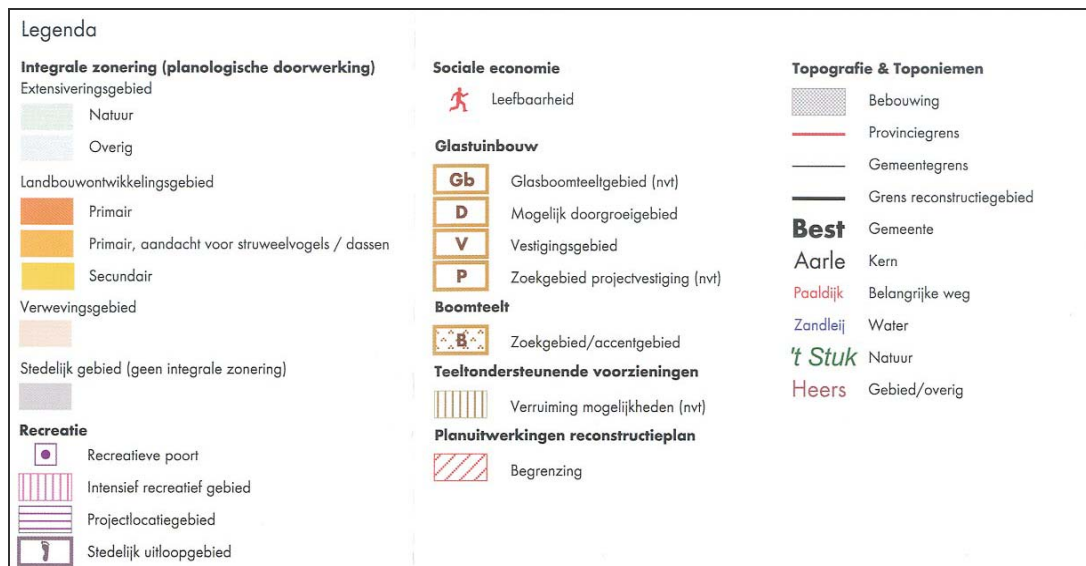
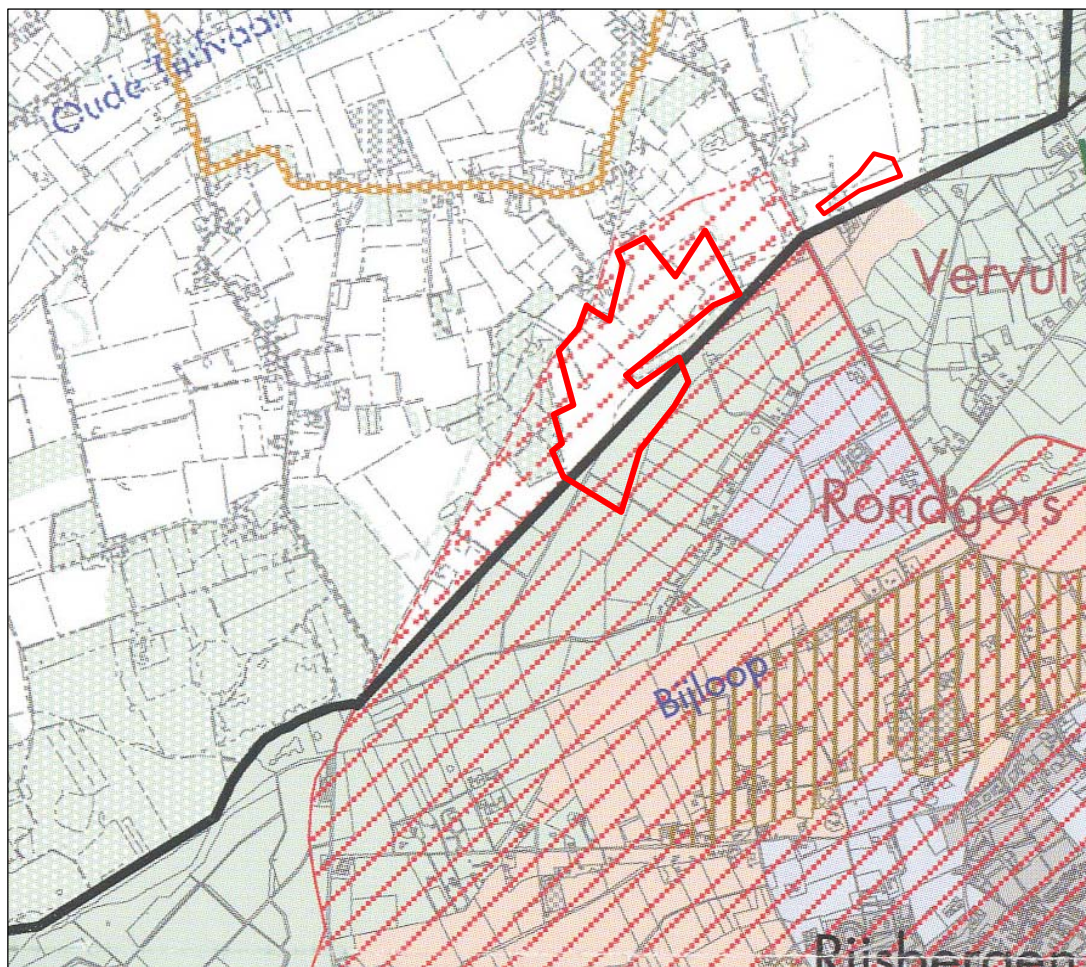
Het reconstructieplan De Baronie is op 22 april 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en op 29 juli 2006 goedgekeurd door het Rijk. Het plan geeft richting aan de ontwikkelingen die spelen in het reconstructiegebied De Baronie.

Op de plankaart Omgevingskwaliteit bevindt zich op de oostgrens van het plangebied een ecologische verbindingszone. Deze is gekoppeld aan een beek. In het bijbehorende beekdal worden waterbergingsdoelstellingen nagestreefd. Het beekdal is aangeduid als voorlopig reserveringsgebied 2016.

Op de plankaart Sociale en Economische Vitaliteit is het plangebied gelegen in Extensiveringsgebied - natuur. Dit zijn gebieden waar de intensieve veehouderij geen duurzaam perspectief heeft. Deze gebieden zorgen voor een extra bescherming tegen de toename van stalemissies in zones rondom kwetsbare natuurgebieden. Daarnaast ligt het gebied binnen de aanduiding 'Planuitwerkingen reconstructieplan'. In deze zone is inzet van het instrument herverkaveling voorzien als bijdrage voor het realiseren van de reconstructiedoelen.

Ten aanzien van landgoederen is opgenomen dat de reconstructiecom-missie het opzetten van nieuwe landgoederen wil stimuleren. Nieuwe landgoederen kunnen evenals bossen het huidige landschap versterken en een deel van de recreatieve druk op de kwetsbare natuurgebieden opvangen. Het oprichten van nieuwe landgoederen wordt gezien als een mogelijkheid landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden te behouden en te versterken. Initiatieven dienen te voldoen aan de notitie Nieuwe landgoederen in Brabant.

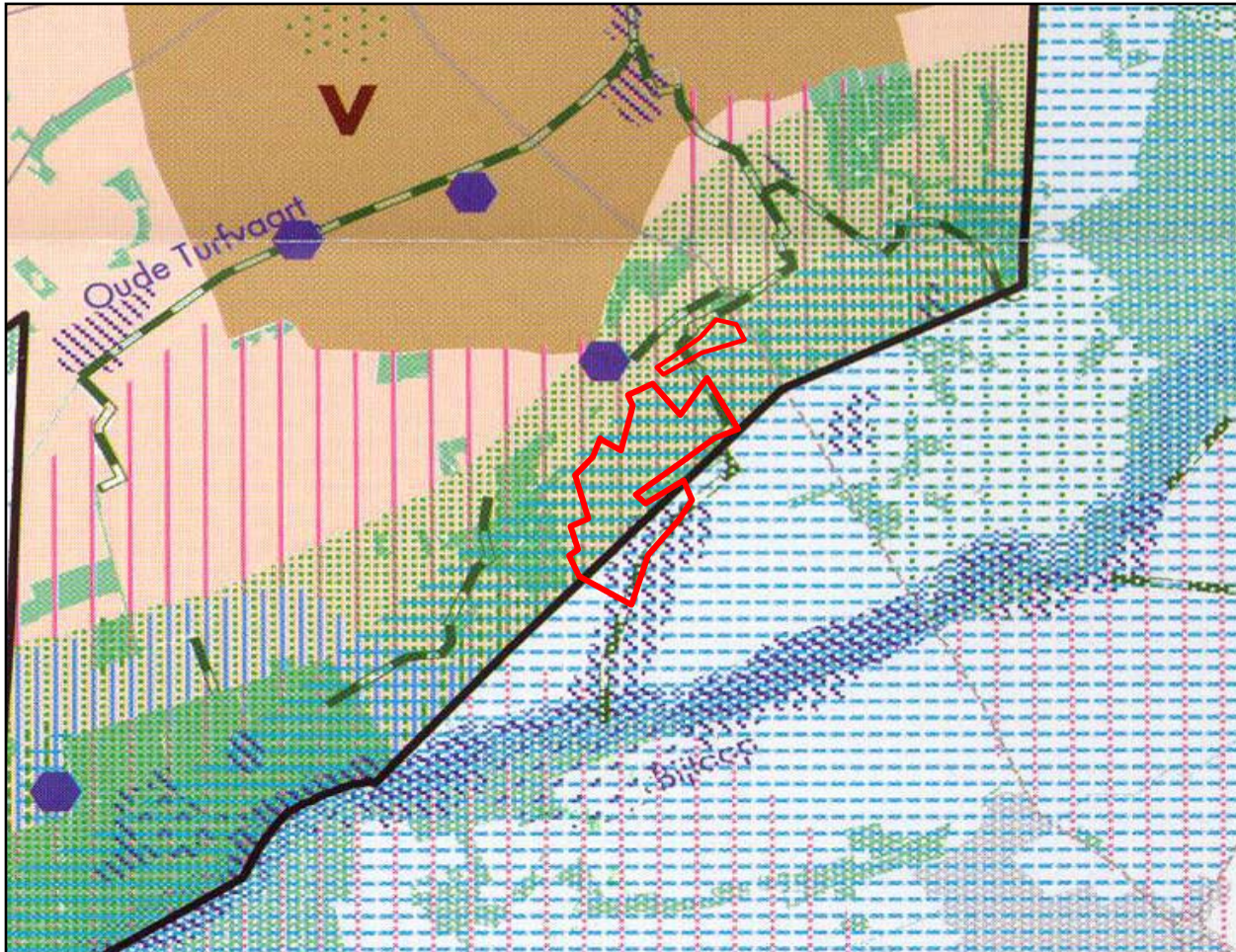
De ontwikkeling van Landgoed De Schuitvaart past binnen de doelstellingen die in het reconstructieplan voor het gebied worden gesteld.



Uitsnede plankaart 2: Sociale en economische vitaliteit (Reconstructieplan De Baronie, Provincie Noord-Brabant, 2005)

Gebiedsplan Brabantse Delta

Het Gebiedsplan Brabantse Delta is op 22 april 2005 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Het plan geeft richting aan de ontwikkelingen die spelen in de regio Brabantse Delta.



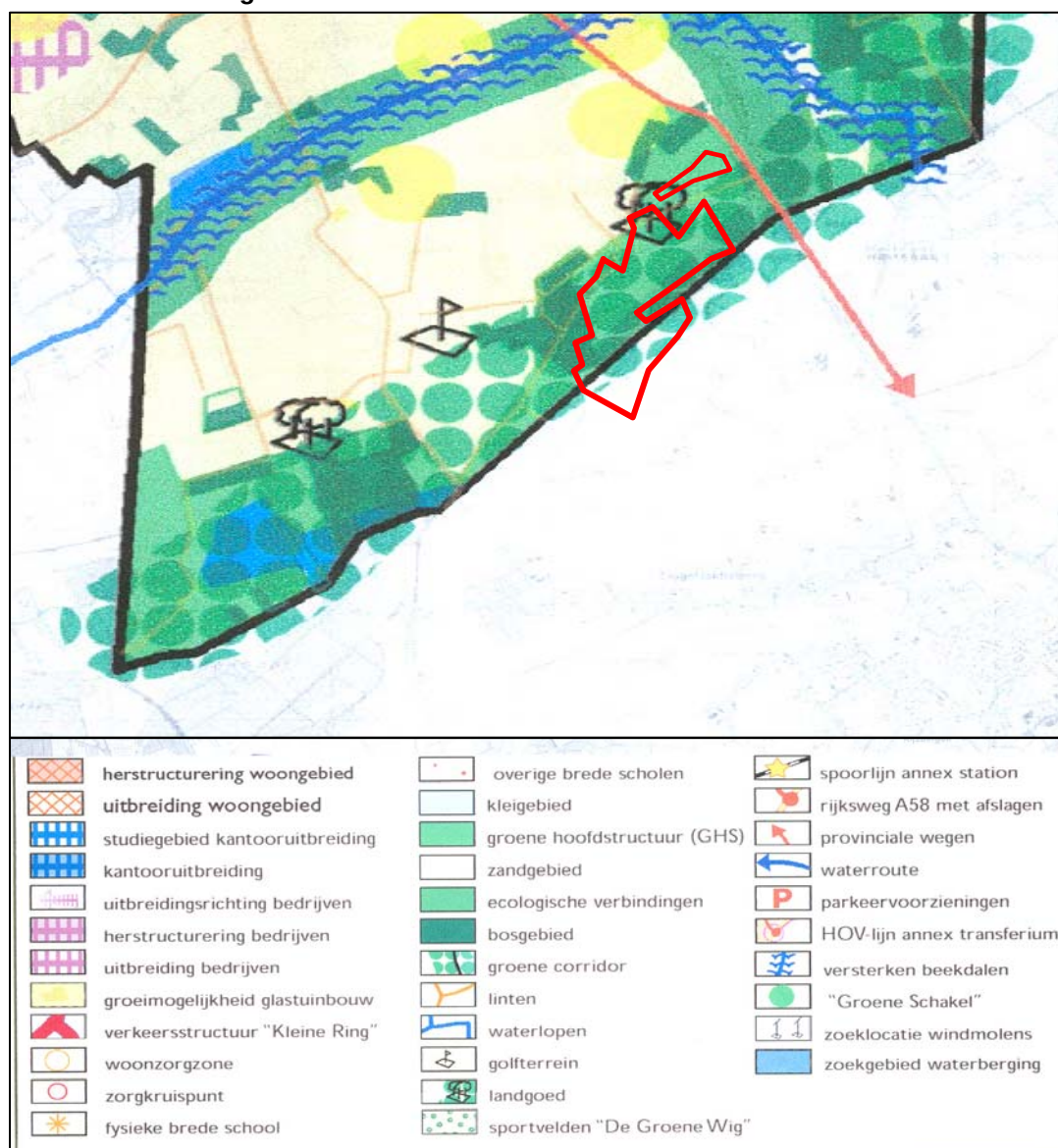
Uitsnede Ambitiekaart Gebiedsplan Brabantse Delta (Provincie Noord-Brabant, 2005)

Op de Ambitiekaart van het Gebiedsplan Brabantse Delta ligt het plangebied in een zone met de aanduiding 'grondgebonden landbouw- besloten landschappen'. Het gehele plangebied ligt in een landschappelijk te versterken gebied met goede mogelijkheden voor extensieve recreatie. Ten aanzien van de waterdoelen moet de functie afgestemd worden op waterkwaliteit. Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een ecologische verbindingszone (zie afbeelding 'Uitsnede Ambitiekaart Gebiedsplan Brabantse Delta').

De ontwikkeling van het landgoed geeft invulling aan de doelstellingen die voor het plangebied zijn opgesteld in het Gebiedsplan Brabantse Delta.

3.2 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus gemeente Etten-Leur



Uitsnede Visiekaart StructuurvisiePlus 2020

In de StructuurvisiePlus van de gemeente Etten-Leur (vastgesteld op 23 mei 2005) is het plangebied gelegen in een te behouden en te ontwikkelen 'groene corridor'.

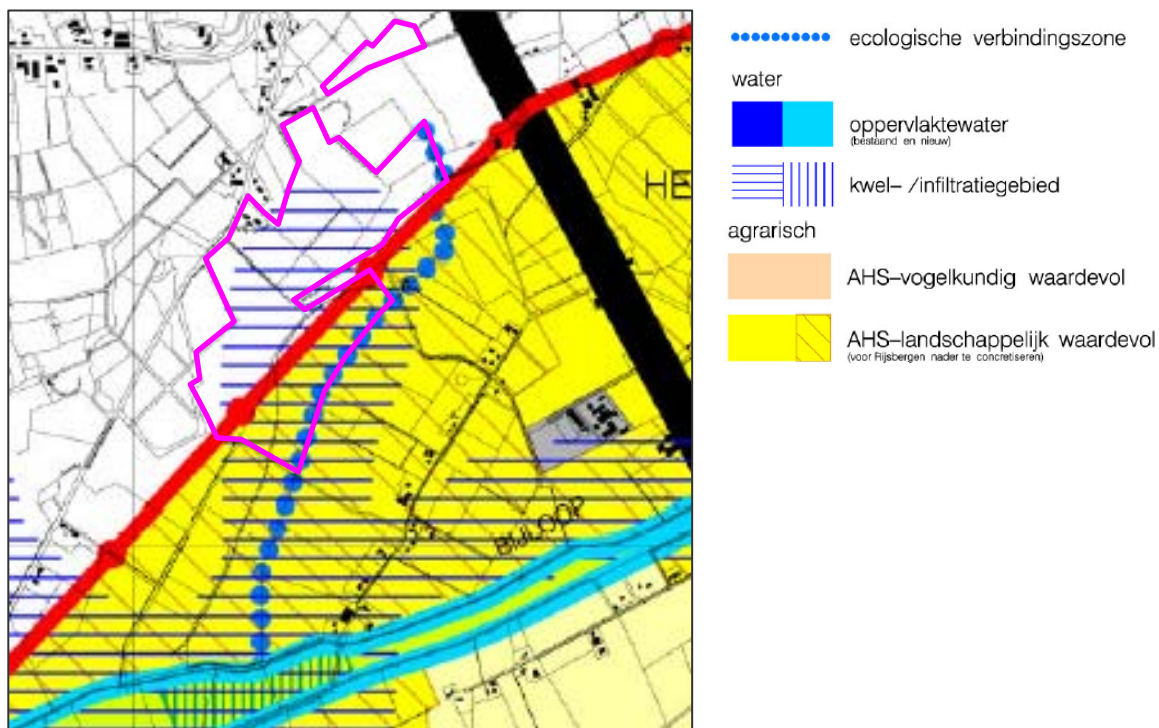
Deze groene corridor zal ontwikkeld worden om de ecologische relaties tussen de verspreid gelegen natuurgebieden te versterken. Ter plaatse van het plangebied is ook een zoeklocatie voor nieuwe landgoederen aangeduid (zie onderstaande afbeelding). In algemene zin wordt over landgoedontwikkeling in deze StructuurvisiePlus gesteld dat landgoedontwikkeling een waardevolle bijdrage kan leveren aan de versterking van het landschap en dat met de ontwikkeling van landgoederen in bepaalde zones, bosgebieden met elkaar verbonden kunnen worden, waarbij het landgoed een passend geheel dient te vormen met het landschap. Daarnaast dient het landgoed volgens de StructuurvisiePlus een landschappelijke, recreatieve en ecologische meerwaarde aan het gebied te geven.

Onderhavig initiatief past binnen de randvoorwaarden die hiervoor zijn gesteld. Het plangebied bevindt zich bovendien in een zoekgebied voor landgoederen (gordel Pannenhoeft – gemeentebossen – Schuitvaartjaagpad en Kogelvanger – Liesbos – Hooiberg). Volgens de StructuurvisiePlus sluit realisering van een nieuw landgoed in dit gebied aan bij de basisstructuur van Etten-Leur en de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geheel past binnen de StructuurvisiePlus van gemeente Etten-Leur.

StructuurvisiePlus gemeente Zundert

De StructuurvisiePlus is op 14 februari 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Zundert. Op basis van de lagenbenadering geeft de gemeente met het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld een visie op de ruimte-lijke structuur van de gemeente. Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld vormt de onderlegger, op basis waarvan ruimtelijke keuzen in de toekomst kunnen worden gemaakt. Het plangebied kent de volgende aanduidingen: ecologische verbindingszone, kwelgebied en AHS-landschappelijk waardevol (zie onderstaande afbeelding).

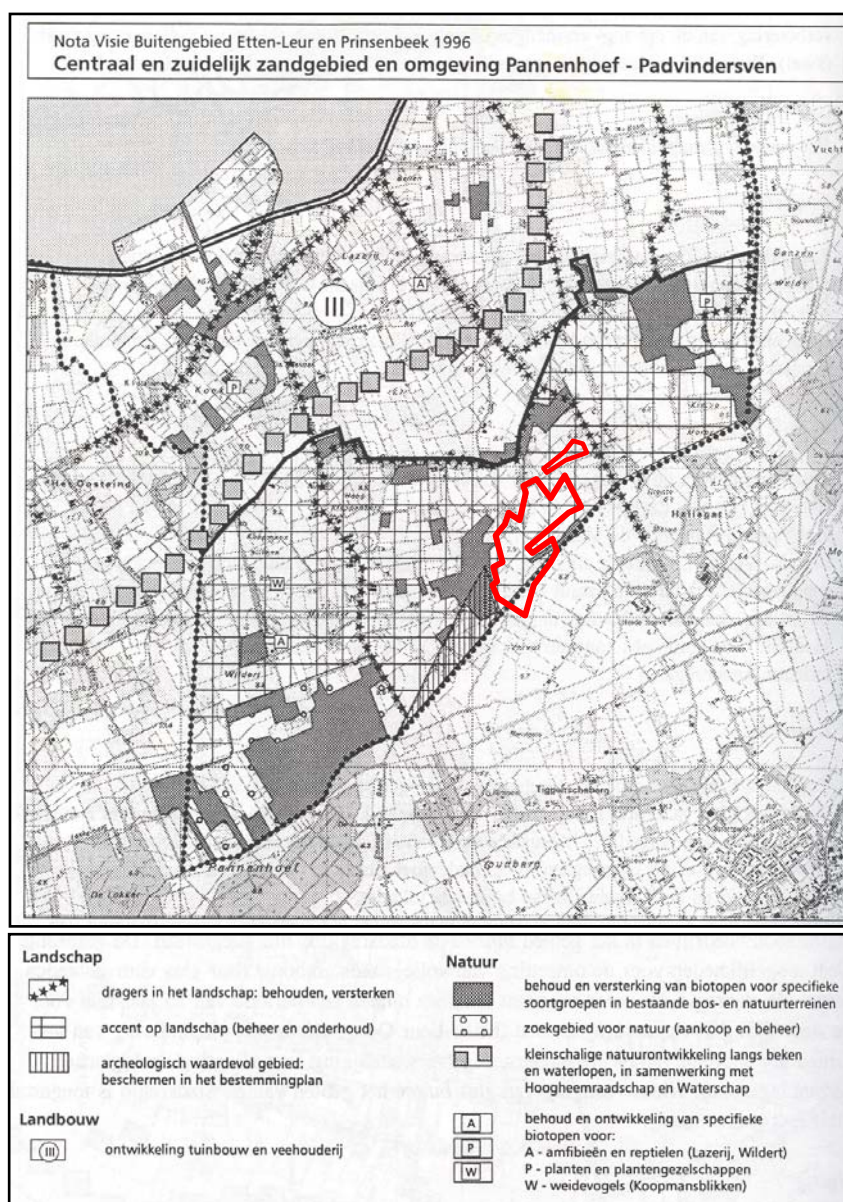


Uitsnede duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

De potenties van gebieden met de aanduiding kwel- en infiltratiegebied en AHS-landschappelijk waardevol liggen voor wat betreft het aspect natuur respectievelijk in onder meer de ontwikkeling van natte biotopen en realisatie van nieuwe landschapselementen en waterretentiebekkens. De ontwikkeling van Landgoed De Schuitvaart draagt bij aan het benutten van deze potenties.

Nota Visie Buitengebied/Landschapsbeleidsplan gemeente Etten-Leur

In de Nota Visie Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur d.d. 30 september 1996, en in het Landschapsbeleidsplan, vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur d.d. 2 juni 1997, zijn de beleidsuitgangspunten geformuleerd voor het buitengebied. In deze nota's zijn vier hoofdgebieden onderscheiden. Onderhavig plangebied ligt in het deelgebied: Zuidelijk zandgebied. Voor het zuidelijke zandgebied ligt het beleidsaccent op continuïteit van de bestaande agrarische bedrijven en behoud en versterking van het waardevolle landschap en het behoud van de natuurwaarden (zie onderstaande afbeelding). Ingevolge de Nota Visie Buitengebied is aandacht gewenst voor het versterken van het geheel van bos- en natuurgebieden vanaf Pannenhoeft via Schuitvaartjaagpad en Kogelvanger naar het Liesbos. De ontwikkeling van het landgoed draagt hier aan bij.



Nota Visie Buitengebied Etten-Leur en Prinsenbeek 1996 – Centraal en zuidelijk zandgebied en omgeving Pannenhoeft - Padvindervan

Bestemmingsplan gemeente Etten-Leur

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Etten-Leur is vastgesteld op 29 oktober 1998 en grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 25 mei 1999.

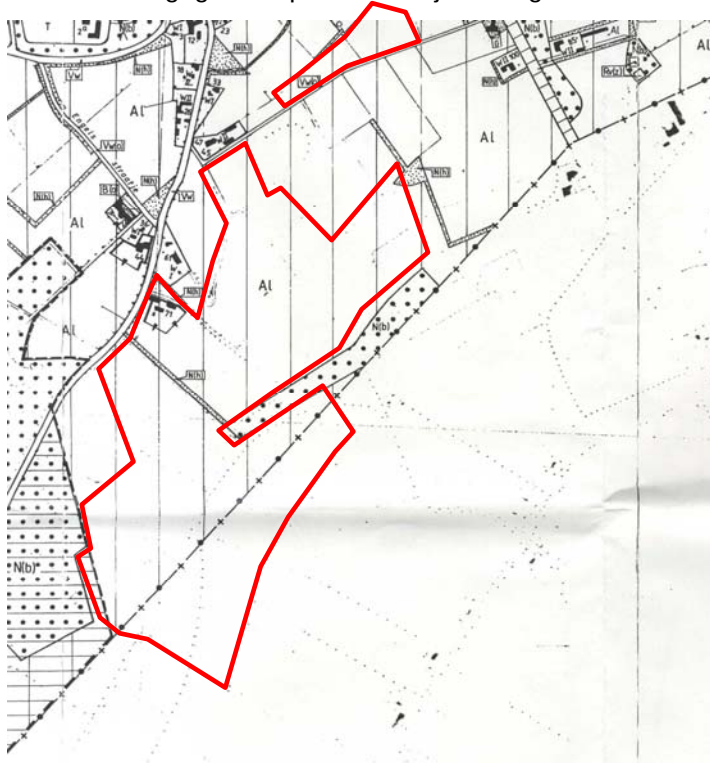
In het bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied van Landgoed De Schuitvaart de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden -Al-'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van agrarische bedrijven, voor zover aangegeven op de kaart met '-i-' voor intensieve veehouderijen, met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, glasopstanden, agrarische bedrijfswoningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, en erven;
- behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke waarden,

alsmede voor:

- kleinschalige landschapselementen;
- extensief recreatief medegebruik, en

voor zover aangegeven op de kaart zijn deze gronden mede bestemd voor beekdal.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied 1998

Het vigerende bestemmingsplan van gemeente Etten-Leur voorziet niet in de beoogde ontwikkeling van een agrarische functie naar een landgoed.

Bestemmingsplan voormalige gemeente Rijsbergen

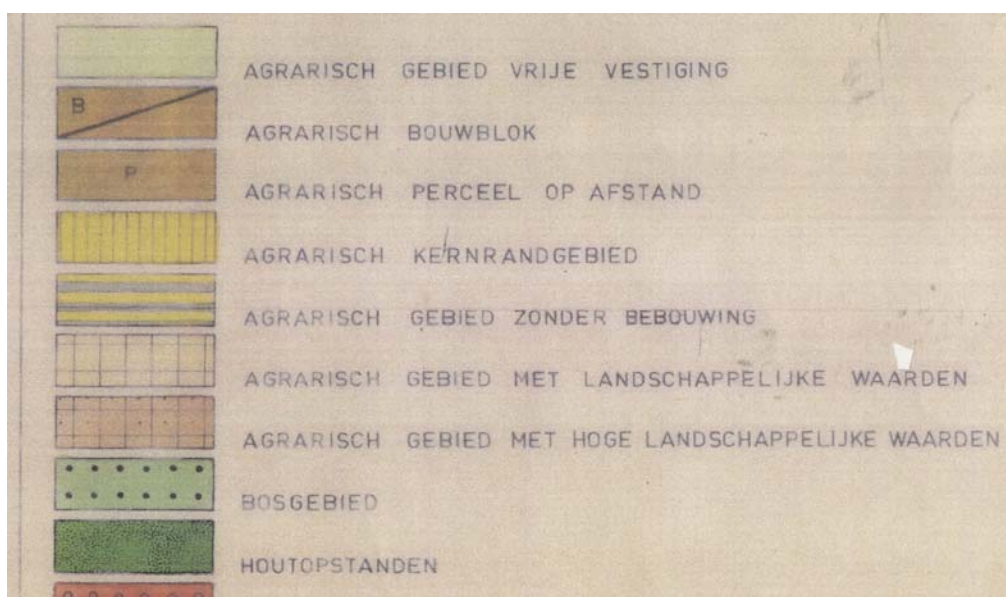
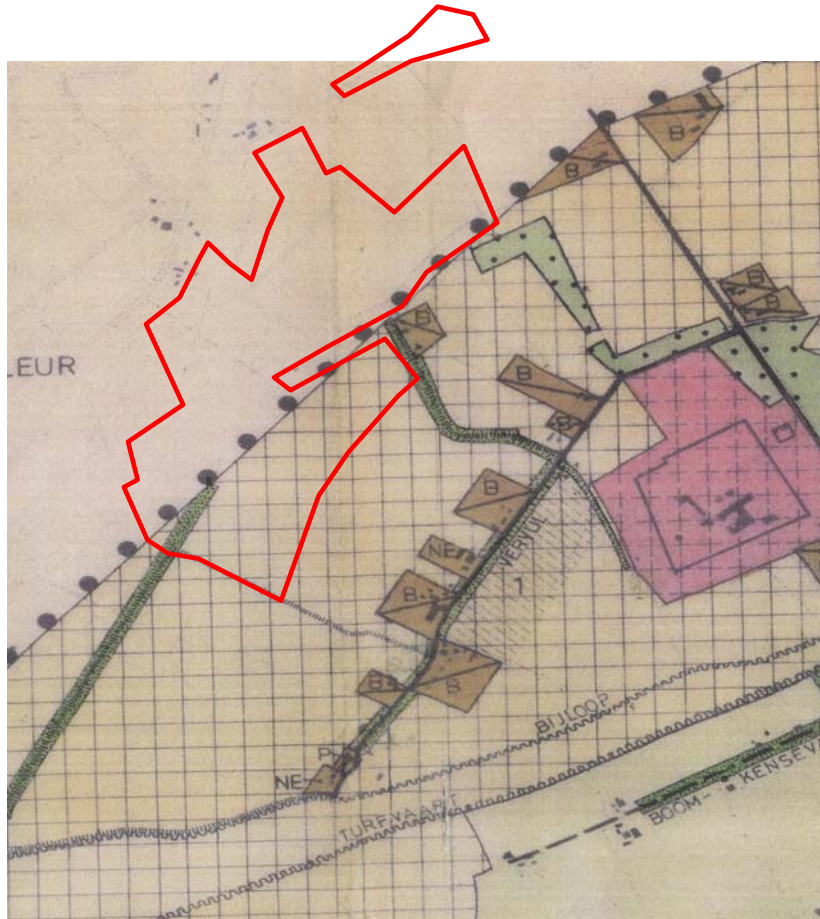
Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Rijsbergen (nu gemeente Zundert) is vastgesteld op 15 december 1977.

In het bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied van Landgoed De Schuitvaart de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'.

Deze gronden zijn bestemd voor:

- agrarische productiedoeleinden en om als bouwplaats te dienen voor terreinafrasteringen, veldschuren, melkstallen en/of schuilgelegenheden;
- behoud van aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.

Het vigerende bestemmingsplan van de voormalige gemeente Rijsbergen voorziet niet in de beoogde ontwikkeling van een agrarische functie naar een landgoed.



4 MILIEU- EN HAALBAARHEIDSASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn natuur en landschap, water, milieu (onder andere geluid, bodem, geur, veiligheid), cultuurhistorie en archeologie, recreatie en infrastructuur.

4.1 Natuur en landschap

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader heeft ten behoeve van voorliggend plan een eerste verkenning plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet.

Achtergronden Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk.

Onder bepaalde voorwaarden is een algemene vrijstelling geregeld van de ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen in het plangebied. Hiertoe worden verschillende beschermingsregimes onderscheiden.

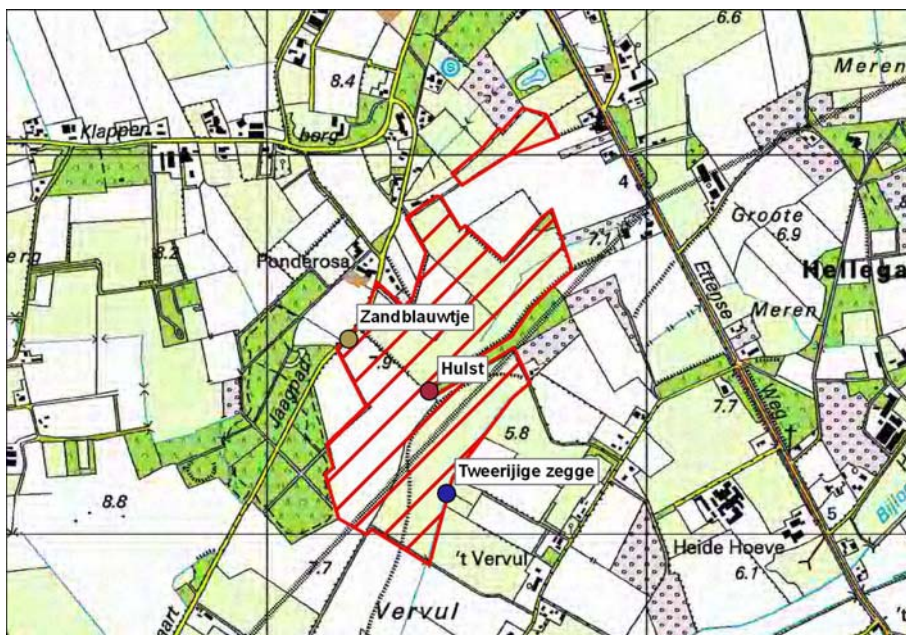
- 1 Soorten van tabel 1 – algemene soorten – lichtste beschermingsregime;
- 2 Soorten van tabel 2 – overige soorten – middelste beschermingsregime;
- 3 Soorten van tabel 3 – genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB – zwaarste beschermingsregime.

Vogels zijn niet opgenomen in tabel 1 t/m 3; alle vogels zijn in Nederland gelijk beschermd.

Voor tabel 1-soorten geldt voor ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van de ontheffingsplicht en is derhalve geen ontheffing nodig. Deze soorten zijn in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Huidige natuurwaarden plangebied

Voor een eerste inschatting van de reeds aanwezige beschermde natuurwaarden in het plangebied zijn de inventarisatie gegevens van de provincie Noord-Brabant opgevraagd. De provincie inventariseert regelmatig de broedvogels, planten, vissen en herpetofauna (amfibieën en reptielen) in het buitengebied. De gegevens van het voorliggende plangebied zijn zeer beperkt. Het gebied is in 2002 op broedvogels geïnventariseerd, binnen de gebiedsgrenzen is toen alleen een territorium van de Kievit vastgesteld. Daarnaast zijn geen herpetofauna en drie plantensoorten (zie hiernavolgende figuur) aangetroffen. De planten betreffen hult, zandblauwtje en tweerijige zegge (alle niet beschermd).



Figuur: Inventarisatie gegevens van de Provincie Noord-Brabant. Rood: plangebied, cirkels: flora waarnemingen.

Het plangebied bestaat volledig uit agrarische gronden. Buiten het plangebied ligt aan de westzijde een bosgebiedje en ten zuidoosten een sloot. Er is verder geen sprake van opgaande beplanting in het plangebied. Gezien het huidige agrarische gebruik en het ontbreken van opgaande beplantingen of andere landschapselementen die van belang kunnen zijn voor (strikt) beschermde soorten, is het lage aantal waarnemingen in het gebied te verwachten. Derhalve zijn er ook geen beschermde soorten (met uitzondering van enkele weidevogels) in het gebied te verwachten.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het ligt in de verwachting dat de ontwikkeling van een landgoed een versterking van de natuurwaarden in de omgeving tot gevolg zal hebben. Zo is het landgoed gesitueerd tussen twee natuurlijke gebieden, Pannenhoef en de Vloeiweide (en Hellegat). Hierdoor kan het fungeren als een versterking van de ecologische verbinding tussen beide gebieden.

Conclusie

De locatie herbergt naar verwachting beperkt belangrijke natuurwaarden. De ontwikkeling van een landgoed met natuurontwikkeling zal naar verwachting een versterking van de natuurwaarden ter plaatse en in de bredere omgeving tot gevolg hebben. Belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet kunnen naar verwachting eenvoudig worden voorkomen waardoor geen belemmeringen voor het project aan de orde zijn.

4.2 Water

Algemeen

Langs zowel de oost- en westzijde van het plan loopt een categorie A watergang. De watergang aan de oostzijde heeft tevens de functie ecologische verbindingzone en is aangewezen als reserveringsgebied voor waterberging. Het uitgangspunt is om het water in het gebied zolang mogelijk vast te houden. In het meest noordelijke ven wordt een permanente dam aangelegd, waardoor het waterpeil tot het maaiveld kan stijgen. Op deze wijze wordt dit ondiepe ven hersteld met een oppervlakte van 1,9 ha. Het waterschap heeft verzocht om langs de leggerwaterloop een natuurvriendelijke oever te realiseren in de vorm van een flauw talud. In verband met het machinaal onderhoud is door het waterschap aangegeven dat deze oever een breedte mag hebben van maximaal 3 m. Langs de leggerwaterloop zal een strook van 5 m vrij gehouden worden.

Keur van het waterschap

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor A-watergangen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden.

Afvalwater

De locatie zal worden aangesloten op het rioleringsstelsel in de omgeving.

Hemelwater

Uitvoering van het landgoedinitiatief zal leiden tot een toename van de verharde oppervlakte met maximaal 5.300 m² in de vorm van hoofdgebouwen, bijgebouwen en verharde erven. Er zal een hydrologisch neutrale situatie nagestreefd worden. Dit betekent dat hemelwater op deze verharde oppervlakte via een gescheiden afvoerstelsel en voorzieningen alsnog in de gebiedsbodem kan infiltreren en dus niet via het riool zal worden afgevoerd.

Het streven is om het regenwater zoveel mogelijk te hergebruiken om daarmee goed drinkwater te besparen. Het regenwater kan opgevangen worden in een grote tank en gebruikt worden voor bijvoorbeeld het doorspoelen van het toilet en het besproeien van de tuin. Indien dit niet wordt uitgevoerd zullen grintkoffers met voldoende omvang worden aangelegd om het hemelwater te infiltreren in de bodem. Infiltratie is mogelijk omdat de bodem bestaat uit matig fijn tot grof leemarm zand en ter plekke van de woningen sprake is van grondwatertrap VI.

Het waterschap adviseert toepassing van niet uitlogende bouwmaterialen, om te voorkomen dat via de toekomstige verharde oppervlakte milieubelastende stoffen met het hemelwater in de bodem infiltreren.

Het hemelwater dat afstroomt van de weg kan infiltreren in de naastgelegen wegberm. De bermen bestaan uit gras en het gebied waar de weg ligt heeft grondwatertrap VI.

Het advies van het waterschap is als bijlage 2 in dit bestemmingsplan opgenomen.

Waterberging

Het gebied langs de Bijloop is op de kaart van de nieuwe Verordening ruimte Noord-Brabant (juni 2009) aangeduid als voorlopig reserveringsgebied voor waterberging. Het waterbergend vermogen in dit deel van het plangebied dient te worden gewaarborgd. Ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van grootschalige kapitaalintensieve functies zijn niet toegestaan. Dit betekent dat hiervoor een beschermende regeling in de regels van het bestemmingsplan dient te worden opgenomen.

4.3 Milieu

Geluid

In opdracht van Korteweg Landgoed Ontwikkeling b.v. is door Croonen Adviseurs b.v. te Rosmalen het akoestisch onderzoek uitgevoerd behorende bij het bestemmingsplan 'Landgoed De Schuitvaart' te Etten-Leur.

Aanleiding voor het onderzoek, dat plaatsvond in februari 2008, is de realisatie van 7 woningen. Deze geluidsgevoelige bebouwingen worden geprojecteerd in de onderzoekszone van het Schuitvaartjaagpad. De onderzoekszone van het Schuitvaartjaagpad is 250 m aan weerszijde van de weg. De overige wegen zijn buiten het aandachtsgebied gelegen of zijn opgenomen in een 60 km-zone.

Voor de genoemde weg is, conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek verricht. Het onderzoek heeft tot doel de geluidsbelasting op de in de onderzoekszone van de genoemde wegen te projecteren geluidsgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de 48 dB-contour op een afstand van maximaal 9 m uit de as van het Schuitvaartjaagpad ligt. De te projecteren woningen komen minimaal op een afstand van 25 m uit de as van de weg (Schuitvaartjaagpad) te liggen, waardoor de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

In de berekening is gerekend in een vrije-veldsituatie. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met mogelijke afscherming via bebouwing.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige herziening.

Bodem

In een verkennend bodemonderzoek (conform NEN5740) is de kwaliteit van de bodem onderzocht ter plaatse van de geplande bouwkavels en de geplande vennen. Voor alle onderzochte locaties geldt dat in boven- en ondergrond geen verhoogde concentraties zijn aangetroffen. Ter plaatse van de bouwkavels zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties van nikkel, barium en dichloormethaan aangetroffen. Het verkennend bodemonderzoek (11 november 2008) is als bijlage 12 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Er zijn in de huidige situatie en met betrekking tot toekomstige activiteiten echter geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu.

Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. In de op het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' gebaseerde 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij 'niet in betekenende mate' bijdragen, en hoeft er geen onderzoek verricht te worden.

Voor woningen ligt de grens van de niet in betekenende mate bijdrage op 500 woningen. De ontwikkeling van het Landgoed De Schuitvaart met 7 landgoedwoningen blijft qua omvang c.q. verkeersafwikkeling ruimschoots onder deze grens. Hierdoor zal er niet in betekenende mate worden bijgedragen aan de luchtkwaliteit. Zie voor het verwachte aantal verkeersbewegingen ook paragraaf 4.6.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor onderhavig initiatief.

Veiligheid

Volgens informatie van de gemeente Etten-Leur is binnen en in de directe omgeving van het te ontwikkelen landgoed (ook op het betreffende deel van het grondgebied van gemeente Zundert) geen sprake van relevante zaken met betrekking tot externe veiligheid waarmee men rekening moet houden.

Conclusie

Op basis van gemeentelijke gegevens blijkt dat vanuit het aspect externe veiligheid geen sprake is van belemmeringen voor het initiatief.

Hinderlijke bedrijvigheid

Volgens informatie van de gemeente Etten-Leur is binnen en in de directe omgeving van het te ontwikkelen landgoed (ook op het betreffende deel van het grondgebied van gemeente Zundert) geen sprake van hinderlijke bedrijvigheid waarmee men rekening moet houden.

Kabels en leidingen

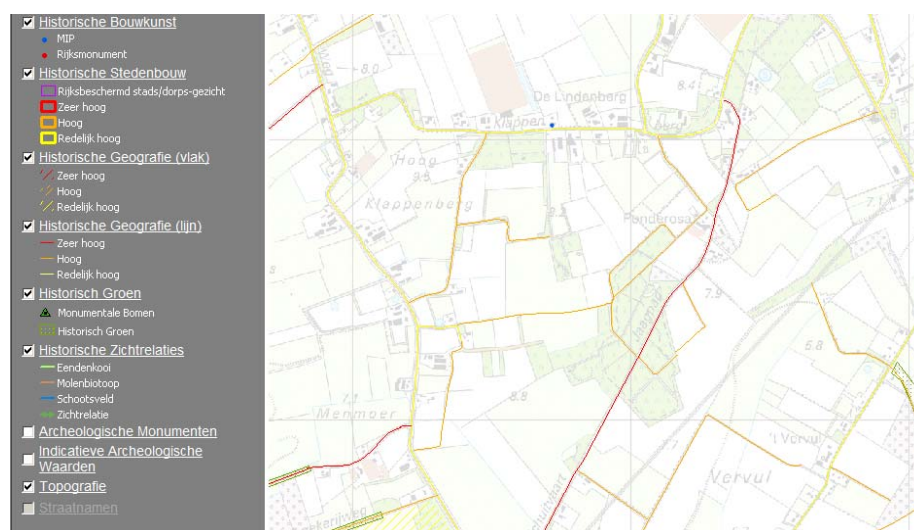
Volgens gemeentelijke informatie liggen er geen kabels en leidingen binnen het plangebied. Uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van gemeente Etten-Leur (vastgesteld op 29 oktober 1998) en het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rijsbergen (vastgesteld op 15 december 1977) blijkt dat er evenmin sprake is van straalpaden over de projectlocatie.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, Provincie Noord-Brabant, tot 2009) geeft aan dat ter plaatse van het plangebied deels sprake is van een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde. In en rondom het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten. Wel is in en rondom het plangebied sprake van als waardevol aangeduide historisch landschappelijke lijnen. Zo is het Schuitvaartjaagpad (buiten het plangebied) aangeduid als historisch landschappelijke lijn met een zeer hoge waarde.

Zowel op de zuidgrens als de noordgrens van het landgoed liggen zandpaden die als historisch geografische lijn met hoge waarde zijn aangegeven. Deze lijnen blijven in het plan ongemoeid.



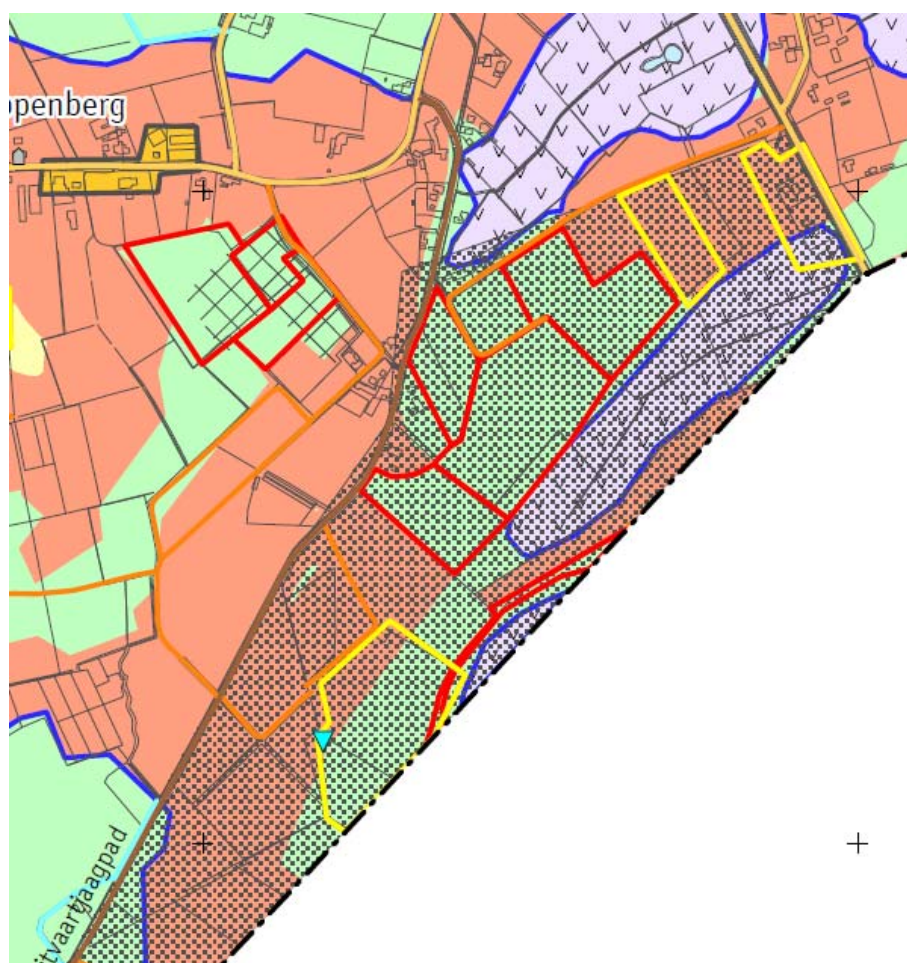
Figuur: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart tot 2009 van de Provincie Noord-Brabant.

Naar verwachting zullen Gedeputeerde Staten de geactualiseerde Cultuurhistorische Waardenkaart begin 2011 vaststellen. Dit heeft echter geen invloed op de aspecten zoals hiervoor benoemd op basis van de CHW van 2006.

Archeologie

Archeologische beleidskaart

In 2000 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Etten-Leur een Archeologische beleidsadvieskaart voor het landelijk en stedelijk gebied gemaakt. Ten behoeve van een actueel gemeentelijk archeologisch beleid (vastgesteld op 11-10-2010 door de gemeenteraad van Etten-Leur) heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2009 een nieuwe archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Etten-Leur gemaakt. De voor dit uitgevoerde archeologische onderzoeken zijn gebaseerd op deze nieuwe verwachtingskaart en het daarop gebaseerde actuele archeologiebeleid van 11-10-2010 en de regels van dit plan.



archeologische verwachting

droge context

- hoog (historische kern)
- hoog
- middelhoog
- laag
- laag: ontgrond of afgegraven
- onbekend

natte context

- laag
- hoog voor specifieke aan natte context gerelateerde archeologische resten
- v
v
v
v
 met gunstige conserveringscondities, dankzij holocene afzettingen (veen of beekzand)

Uitsnede archeologische verwachtingskaart 2009 (gemeente Etten-Leur)

Archeologisch onderzoek 2008

Op grond van de archeologische verwachtingswaarden is het plangebied in 2008 nader onderzocht door RAAP (RAAP-rapport 1780; zie bijlage 11).

Doel van het onderzoek was om op basis van de resultaten van het bureauonderzoek een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen en met behulp van de resultaten van het veldonderzoek tevens gegronde uitspraken te doen over de gaafheid van de eventuele archeologische resten. Door dit onderzoek zijn archeologische waarden in het gebied bevestigd en nader begrensd (zie figuur resultaten archeologisch onderzoek). Het advies van RAAP heeft de instemming van de regioarcheoloog van het regiobureau intergemeentelijke samenwerking Breda en is in dit bestemmingsplan gevolgd.

De volgende gebiedsdelen van Landgoed De Schuitvaart vragen op basis van het archeologisch vooronderzoek een nadere bescherming:

- a gebied met hoge archeologische verwachting; vindplaatsen van jagers-verzamelaars en landbouwers, met name voor diepere grondsporen;
- b gebied met hoge archeologische verwachting; vindplaatsen van landbouwers, met name voor diepere grondsporen;
- c gebied met hoge archeologische verwachting; vindplaatsen van jagers-verzamelaars, maar met een lage gaafheid;
- d gebied met lage archeologische verwachting; maar waar mogelijk archeologische resten gerelateerd aan natte omstandigheden voor kunnen komen, al dan niet met gunstige conserveringscondities (venige bovengrond);
- e gebied met een pleistocene veenlaag nabij het maaiveld.

Archeologisch onderzoek 2009

In 2009 heeft RAAP op basis van het onderzoek uit 2008 een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven) uitgevoerd (RAAP-rapport 1893). Het onderzoeksgebied (oppervlakte ca. 2.400 m²) behoort tot een groter plangebied van circa 30 ha. Op basis van het reeds uitgevoerde bureau- en verkennend booronderzoek diende enkel onderhavig onderzoeksgebied door middel van proefsleuven onderzocht te worden. Het primaire doel van dit onderzoek was het toetsen en aanvullen van de gespecificeerde archeologische verwachting voor het onderzochte gebied, waarbij het in eerste instantie ging om het (al dan niet) vaststellen van de aanwezigheid van archeologische grondsporen. Voorts diende het onderzoek zich te richten op de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische grondsporen en resten.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn echter geen archeologische resten of grondsporen aangetroffen. Wel is onder de afzettingen uit het Weichselien een moerige laag aangetroffen die ook al tijdens het verkennend booronderzoek is gevonden. Vermoedelijk is de veenlaag gevormd in het Eemien, maar dit moet nog door verder paleo-ecologisch onderzoek verder geanalyseerd worden. Omdat geen vindplaats is aangetroffen, wordt vervolgonderzoek door middel van een opgraving niet noodzakelijk geacht.

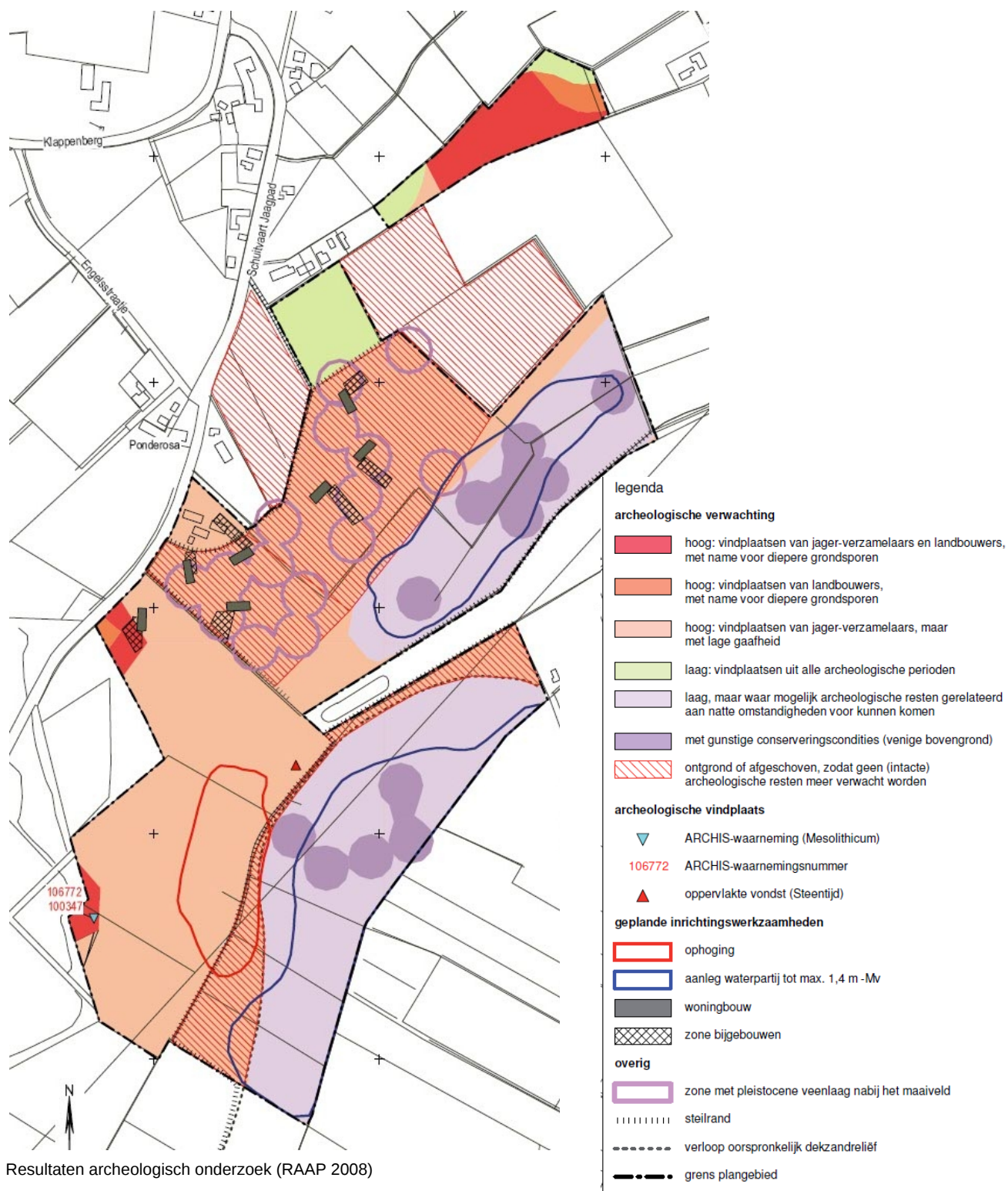
Planologische regeling

De vertaling van de voorgenoemde gebieden a t/m e in het bestemmingsplan resulteert in een planologische regeling met een drietal typen te beschermen gebieden.

- Als eerste de twee genoemde gebieden a en b met hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze dubbelbestemming geldt indien bodemingrepen omvangrijker zijn dan 1.000 m² en dieper gaan dan 40 cm. Deze gebieden krijgen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (zie hoofdstuk 6).
- Als tweede de hiervoor genoemde gebieden c t/m d. Deze dubbelbestemming geldt indien bodemingrepen omvangrijker zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 40 cm. Deze gebieden krijgen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (zie hoofdstuk 6).
- Als derde de gebieden met een lage verwachtingswaarde. Deze dubbelbestemming geldt indien bodemingrepen omvangrijker zijn dan 50.000 m² en dieper gaan dan 40 cm. Deze gebieden krijgen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (zie hoofdstuk 6).

Alles wat conform het inrichtingsplan voor landgoed De Schuitvaart is, is archeologisch voldoende onderzocht en kan zondermeer (zonder verder onderzoek e.d.) worden uitgevoerd, met uitzondering van de graafwerkzaamheden voor de waterpartijen waarbij na verwijdering van de bouwvoor de graafvlakken moeten worden geïnspecteerd op het voorkomen van archeologische resten. De regeling voor de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is bedoeld voor toekomstige bodemingrepen na aanleg van het landgoed en voor het geval afgeweken wordt van het inrichtingsplan.

Voor het gebied waar de proefsleuven zijn uitgevoerd is de AMZ-Cyclus afgerond en dus vrijgegeven met betrekking tot archeologie. Mocht men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks dit vooronderzoek toch op archeologische waarden stuiten, dan is dit een toevalsvondst. Degene die zo'n vondst doet moet dit volgens artikel 53 van de Monumentenwet zo spoedig mogelijk melden bij de Minister van OCW, in dit geval kan dit ook bij het Regiobureau Breda.

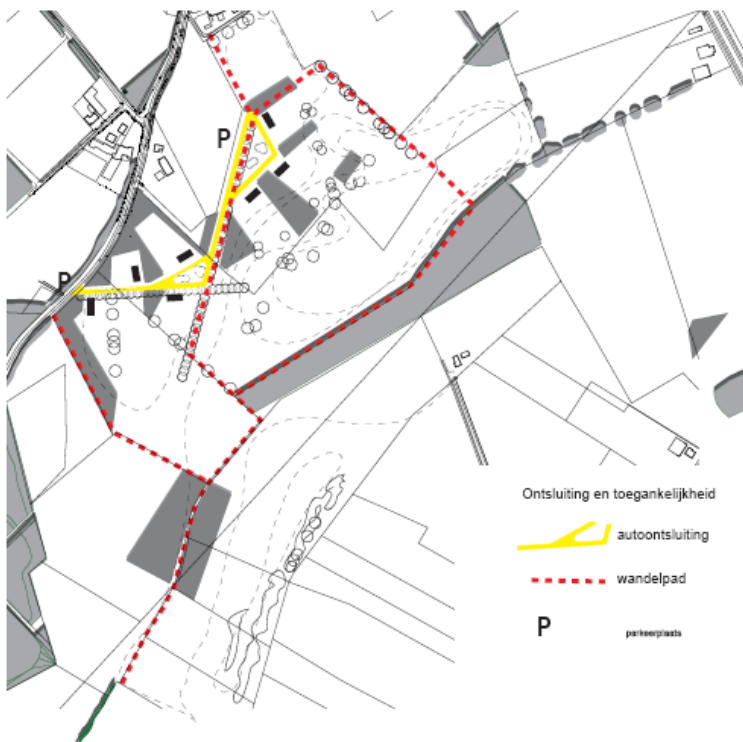


4.5 Recreatie

Het landgoed wordt opengesteld voor publiek, conform de eisen van de beleidsnotitie 'Rood voor Groen Nieuwe landgoederen in Brabant'. Het landgoed zal dus in voldoende mate beleefbaar zijn voor het publiek. Het landgoed is toegankelijk via een wandelpad vanaf de twee brinken. Men kan een kort rondje wandelen. De wandelpaden sluiten aan op paden in het omliggende landschap waardoor ook langere wandelingen mogelijk zijn. Bij de entree van het landgoed en op de noordelijke brink worden parkeerplaatsen voor wandelaars gerealiseerd.

Op onderstaande afbeelding is met een rode lijn de recreatieve padenstructuur weergegeven evenals de aansluitingen op de structuur van het omringende landschap.

Het plangebied sluit enerzijds aan op een boscomplex van de gemeente Etten-Leur en anderzijds ligt het op een steenworp afstand van Landgoed De Pannenhoef, een gebied met een oppervlakte van 600 ha.



Recreatieve padenstructuur Landgoed De Schuitvaart

4.6 Mobiliteit/infrastructuur

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de 6 nieuwe en 1 bestaande woning op het toekomstige landgoed zal plaatsvinden op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar. Het landgoed wordt voor wandelaars opengesteld. Bij de entree van het landgoed en op de noordelijke brink worden parkeerplaatsen voor wandelaars gerealiseerd.

Verkeers aantrekking

De realisatie van het landgoed zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Het gaat hierbij met name om verkeersbewegingen van de bewoners van de 6 extra woningen. Via het Schuitvaartjaagpad, de Klappenberg en de Rijsbergseweg (N637) is het plangebied goed ontsloten om de toename van verkeersbewegingen te kunnen verwerken. De toename bestaat naar verwachting uit circa 30 verkeersbewegingen per dag voor de 6 extra woningen. Verder zullen met name in het weekend recreanten het gebied per auto bezoeken.

Conclusie

Door uitvoering van het initiatief neemt het aantal verkeersbewegingen toe. De gunstige ontsluiting van het plangebied vormt echter geen belemmering voor deze toename.

5 MOTIVERING VOOR HERZIENING

In deze herziening is het initiatief getoetst aan beleids (provinciaal- en gemeentelijk beleid)-, omgevings- en milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat er geen concrete bezwaren zijn tegen het initiatief. Door onderzoek zijn archeologische waarden bevestigd, begrensd en nader gespecificeerd. Hiermee is rekening gehouden.

Door de huidige agrarische gronden om te zetten in het landgoed vindt aansluiting plaats op de lokale omgevingskwaliteiten. Het inrichtingsplan sluit aan bij de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de omgeving.

De realisatie van 6 nieuwe wooneenheden en omvorming van 1 voormalige wooneenheid op het landgoed draagt bij aan de bekostiging van de aanleg van de nieuwe natuur en landschapselementen. Hiermee worden zowel de landschapskwaliteit als de recreatieve mogelijkheden van de omgeving sterk verbeterd.

De provincie eist dat een landgoed verzekerd moet zijn van instandhouding door onder andere een bestemmingsplanwijziging, waarvoor deze herziening geldt.

6 JURIDISCHE TOELICHTING

Het plangebied ligt deels in de gemeente Etten-Leur en deels in de gemeente Zundert. Daarom is sprake van een herziening van:

- a het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Etten-Leur, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 oktober 1998, op 25 mei 1999 (grotendeels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, op 23 augustus 1999 in werking getreden en bij besluit van 24 december 2002 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden (geldt voor het grootste deel van het bestemmingsplan, zo ook voor onderhavig plangebied voor het landgoed);
- b het bestemmingsplan buitengebied van de (voormalige) gemeente Rijsbergen, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 1977, op 7 februari 1979 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en bij besluit van 7 november 1983 van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden.

Met het oog hierop is voor het te ontwikkelen landgoed per gemeente een bestemmingsplan opgesteld met de volgende kenmerken:

- De toelichting is voor beide gemeenten gelijk en biedt daarmee aan beide gemeenten een beschrijving van het totale landgoedinitiatief;
- De regels (voorheen voorschriften) bevatten per gemeente uitsluitend de bestemmingen die op het grondgebied van de betreffende gemeente voorkomen;
- De verbeelding (voorheen plankaart) toont uitsluitend het landgoeddeel dat op het grondgebied van de betreffende gemeente ligt met bijbehorende bestemmingen.

Het totale plangebied omvat negen bestemmingen. Onderstaande tabel zet deze bestemmingen op een rij en geeft tevens aan welke bestemmingen op het grondgebied van de gemeente Etten-Leur voorkomen en welke bestemmingen op het grondgebied van de gemeente Zundert voorkomen.

bestemming	op grondgebied gemeente	
	Etten-Leur	Zundert
Agrarisch met waarden - agrarische functie met landschapswaarden	X	X
Bos	X	X
Groen	X	
Natuur	X	X
Verkeer	X	
Wonen	X	
Waarde – Archeologie 1	X	
Waarde – Archeologie 2	X	X
Waarde – Archeologie 3	X	X

Deze bestemmingen beslaan het gehele plangebied van het Landgoed De Schuitvaart. Het landgoed als één geheel is niet herkenbaar binnen het juridische gedeelte van het bestemmingsplan (verbeelding en regels).

Uit de toelichting van het plan blijkt de samenhang tussen de bestemmingen en het landgoed. Op deze manier wordt het meest recht gedaan aan de functie van de gronden, het landgoed wordt immers voor een deel woongerrein en voor het overige landbouw-, bos- en natuurgebied.

Daarnaast sluit deze wijze van bestemmen aan bij de vigerende bestemmingsplannen.

Het juridische deel bestaat uit de regels en de verbeelding. De in de regels opgenomen bestemmingen worden hieronder kort toegelicht. In de verbeelding worden de bestemmingen en voor zo ver nodig aanduidingen weergegeven.

Agrarisch met waarden - agrarische functie met landschapswaarden

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden. Tevens zijn de gronden bestemd voor onverharde paden en extensief recreatief medegebruik.

Ter bescherming van de landschapswaarden wordt een regeling voor de omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Dit houdt in dat bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet zonder vergunning uitgevoerd mogen worden.

Het in het plangebied gelegen zoekgebied ecologische verbindingszone is opgenomen in het meest noordelijke deel van het plangebied met bijbehorende regeling voor de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden en wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Natuur. De ecologische verbindingszone wordt voor het overige deel in het plangebied gerealiseerd en beschermd door middel van de bestemming 'Natuur'.

Bos

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van bos, de aanleg en instandhouding van de landschappelijke waarden en natuurwaarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, onverharde paden en extensief recreatief medegebruik.

Op of in de gronden mag niet worden gebouwd. Via een omgevingsvergunning zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk tot een maximale hoogte van 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5 m².

Ter bescherming van het bos, de landschappelijke waarden en natuurwaarden wordt een regeling voor de omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Dit houdt in dat bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder vergunning uitgevoerd mogen worden.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in de gronden mag niet worden gebouwd.

Natuur

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van landschappelijke waarden en natuurwaarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, onverharde paden en extensief recreatief medegebruik.

Op of in de gronden mag niet worden gebouwd. Via een omgevingsvergunning zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk tot een maximale hoogte van 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5 m².

Ter bescherming van de landschappelijke waarden en natuurwaarden wordt een regeling voor de omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Dit houdt in dat bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder vergunning uitgevoerd mogen worden.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bepalingen opgenomen.

Wonen

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor wonen, tuinen, erven en verhardingen.

Hoofdgebouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.

De inhoud van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 1.500 m³. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 respectievelijk 10 m. Het aantal woningen binnen dit plangebied mag ten hoogste 7 bedragen. Voor hoofd- en bijgebouwen is een exacte dakhelling voorgeschreven.

Vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd met een goothoogte van niet meer dan 3 m en een bouwhoogte van niet meer dan 7 m.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bepalingen opgenomen. Gedacht moet worden aan een tennisbaan of onoverdekt zwembad.

Daarnaast zijn regels opgenomen om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken. Dit kan rechtstreeks via inwoning of middels een omgevingsvergunning voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit of voor het geschikt maken van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte. Een belangrijke voorwaarde is dat het gebruik ten behoeve van mantelzorg van tijdelijke aard is. Er zijn ook specifieke gebruiksregels opgenomen. Onder strijdig gebruik wordt verstaan strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro of opvolgende wetgeving. Ook zijn regels met betrekking tot aan huis gebonden beroepen en bedrijven opgenomen. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan in de woning of bestaande bijgebouwen. Bij gebruik van een deel van de woning (maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw) of bestaande bijgebouwen (tot een maximum van 50 m²) voor een aan huis gebonden beroep, ontstaan geen extra mogelijkheden voor de functie woonruimte of bijgebouwen c.q. om een vervangende oppervlakte aan woonruimte of bijgebouwen te creëren.

In bijlage 4 is uiteengezet welke aan huis gebonden beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving om onduidelijkheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Waarde – Archeologie 1

De gronden binnen deze bestemming zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter vaststelling van de archeologische waarden.

Ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden (zie paragraaf 4.4) wordt zowel een regeling voor de omgevingsvergunning voor bouwen als regeling voor de omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Dit houdt in dat bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet zonder vergunning uitgevoerd mogen worden.

Deze dubbelbestemming geldt indien bodemingrepen die omvangrijker zijn dan 1.000 m² en tegelijkertijd dieper gaan dan 40 cm.

De bestemming mag worden gewijzigd indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de ter zake deskundige instantie.

Waarde – Archeologie 2

De gronden binnen deze bestemming zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter vaststelling van de archeologische waarden.

Ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden (zie paragraaf 4.4) wordt een vergunningenstelsel opgenomen. Dit houdt in dat bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet zonder vergunning uitgevoerd mogen worden.

Deze dubbelbestemming geldt bij bodemingrepen die omvangrijker zijn dan 2.500 m² en tegelijkertijd dieper gaan dan 40 cm.

De bestemming mag worden gewijzigd indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de ter zake deskundige instantie.

Waarde – Archeologie 3

De gronden binnen deze bestemming zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter vaststelling van de archeologische waarden.

Ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden (zie paragraaf 4.4) wordt een vergunningstelsel opgenomen. Dit houdt in dat bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet zonder vergunning uitgevoerd mogen worden.

Deze dubbelbestemming geldt bij bodemingrepen die omvangrijker zijn dan 50.000 m² en tegelijkertijd dieper gaan dan 40 cm.

De bestemming mag worden gewijzigd indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de ter zake deskundige instantie.

7 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Het landgoed is een particulier initiatief. Door de initiatiefnemer is een exploitatieopzet voor Landgoed De Schuitvaart gemaakt. Er zal kostenverhaal plaatsvinden overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

In het kader van de notitie 'Rood voor Groen; Nieuwe landgoederen in Brabant' is het toegestaan om 6 nieuwe woningen te bouwen in ruil voor de realisatie van het landgoed. Één inmiddels gesloopte agrarische bedrijfswoning wordt als burgerwoning herbouwd. Deze woningen dragen bij aan de financiële haalbaarheid van het initiatief. Met de verkoop van de bouwkavels kunnen de inrichtingskosten van de bossen, natuurterreinen, landschapselementen en wegen gefinancierd worden. Ze vormen tevens een vergoeding van de waardedaling van de gronden die worden omgezet.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de VROM-Inspectie, waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant.

Gelijktijdig is aan een ieder gelegenheid gegeven een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van Etten-Leur (voor zover de reactie betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Etten-Leur) of het college van burgemeester en wethouders van Zundert (voor zover de reactie betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Zundert).

8.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan:

- VROM-Inspectie;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Provincie Noord-Brabant.

Reactie VROM-Inspectie d.d. 3 mei 2010 (ingekomen 3 mei 2010) aan burgemeester en wethouders van Etten-Leur en Zundert

De VROM-Inspectie heeft aangegeven dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB (Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid).

Reactie burgemeester en wethouders van Etten-Leur en Zundert

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie Waterschap Brabantse Delta d.d. 4 mei 2010 (ingekomen 6 mei 2010) aan burgemeester en wethouders van Etten-Leur

Het waterschap verzoekt aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden voor oppervlaktewater op basis van de Keur van het waterschap. Het waterschap stelt voor het volgende tekstfragment op te nemen in de waterparagraaf: "Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer".

Binnen het plan wordt een ondiep ven hersteld met een oppervlakte van 1,9 ha. Het waterschap wijst er op dat voor het graven van oppervlaktewater een vergunning dient te worden aangevraagd op basis van de Keur. Dit geldt ook voor de realisatie van een natuurvriendelijke oever.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed De Schuitvaart geeft het waterschap een positief wateradvies.

Reactie burgemeester en wethouders van Etten-Leur

Het door het waterschap voorgestelde tekstfragment zal in de waterparagraaf in de toelichting worden opgenomen. Initiatiefnemer dient zorg te dragen voor het aanvragen van de vereiste vergunningen op basis van de Keur.

Reactie provincie Noord-Brabant d.d. 12 mei 2010 (ingekomen 17 mei 2010) aan burgemeester en wethouders van Etten-Leur en reactie d.d. 18 mei 2010 (ingekomen 19 mei 2010) aan burgemeester en wethouders van Zundert

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn.

De provincie is van mening dat in het algemeen op goede wijze rekening is gehouden met de provinciale belangen die in het gebied aanwezig zijn. Verder is de provincie van mening dat ten aanzien van het aspect mantelzorg de provinciale belangen onvoldoende zijn geborgd. Gevraagd wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Aanvullende reactie provincie Noord-Brabant d.d. 18 juni 2010 (ingekomen 22 juni 2010) aan burgemeester en wethouders van Etten-Leur

In het advies d.d. 12 mei 2010 werd onder meer geconstateerd dat de planvoorschriften over mantelzorg strijdig waren met het provinciaal beleid. Inmiddels is op 1 juni 2010 de Verordening Ruimte in werking getreden. De regeling mantelzorg zoals die nu in het plan is opgenomen, past binnen de kaders van de verordening. Het advies over het voorontwerp van het bestemmingsplan is daarmee op dit punt achterhaald.

Reactie burgemeester en wethouders van Etten-Leur

Burgemeester en wethouders van Etten-Leur stellen met inachtneming van de aanvullende reactie vast dat de provincie van mening is dat in het algemeen op goede wijze rekening is gehouden met de provinciale belangen die in het gebied aanwezig zijn.

Bovengenoemde reacties zijn integraal opgenomen in bijlage 6.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan hebben van 1 april 2010 tot en met 12 mei 2010 ter inzage gelegen bij de gemeente Etten-Leur en de gemeente Zundert.

Gedurende deze periode is er bij het college van burgemeester en wethouders van Etten-Leur 1 inspraakreactie ingediend. Bij het college van burgemeester en wethouders van Zundert zijn 3 inspraakreacties ingediend.

De inspraakreacties en het standpunt van de colleges van burgemeester en wethouders van Etten-Leur en Zundert (de eindverslagen inspraak) zijn opgenomen in bijlage 7.

8.3 Overzicht van wijzigingen voorontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van het vooroverleg is de volgende wijziging aangebracht:

- Het door het waterschap gewenste tekstfragment is opgenomen in de waterparagraaf (paragraaf 4.2).

Naar aanleiding van de inspraak zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- De op de verbeelding aan de noordzijde van het plangebied opgenomen strook grond met de bestemming 'Groen' wordt verbreed tot 25 meter en de bestemming wordt gewijzigd in 'Natuur'. Tevens wordt een aanduiding ecologische verbindingszone opgenomen met bijbehorend aanlegvergunningstelsel en wijzigingsbevoegdheid in de regels

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

Toelichting

- De toelichting is op enkele onderdelen (beperkt) tekstueel aangepast/geactualiseerd.
- Bij de juridische toelichting (hoofdstuk 6) is onder 'Wonen' de tekst aangepast aan de op 16-3-2010 door het college van burgemeester en wethouders van Etten-Leur vastgestelde beleidsregel voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven.
- Aan hoofdstuk 8 zijn de paragrafen 8.1 t/m 8.3 (vooroverleg, inspraak en overzicht van wijzigingen voorontwerpbestemmingsplan) toegevoegd.
- Aan bijlage 3 is het advies van de welstandscommissie Etten-Leur d.d. maart 2010 toegevoegd.
- In bijlage 4 is de 'gemeentelijke richtlijn aan huis gebonden beroepen' vervangen door de op 16-3-2010 door het college van burgemeester en wethouders van Etten-Leur vastgestelde beleidsregel voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

- Bijlage 6 (reacties vooroverleg) en bijlage 7 (inspraakreacties en eindverslag inspraak) zijn toegevoegd.

Regels

- De begrippen ‘aan huis gebonden beroep’ en ‘ambachtelijk en verzorgend bedrijf’ zijn aangepast aan de op 16-3-2010 door het college van burgemeester en wethouders van Etten-Leur vastgestelde beleidsregel voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven.
- Artikel 8.4.2 Aan huis gebonden beroepen is aangepast aan de op 16-3-2010 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregel voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven.
- Artikel 8.5.2 (onthefing van de gebruiksregels voor aan huis gebonden beroepen) is vervallen.
- Artikel 13 (Algemene ontheffingsregels) is aangepast, waarbij een aantal voorzieningen die niet op het landgoed zullen voorkomen en bovendien vergunningsvrij zijn (zoals een wachthuisje ten behoeve van openbaar vervoer of toiletgebouwtje) zijn verwijderd.
- Artikel 14.1 is aangepast, waarbij de aanvankelijk benoemde stappen (o.a. publicatie in huis aan huis blad, 6 weken ter inzage legging) zijn vervangen door de opmerking dat Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.
- Artikel 14.2 Wijziging Wro is beperkt aangepast.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan hebben van 15 juli 2010 tot en met 25 augustus 2010 ter inzage gelegen bij de gemeente Etten-Leur en de gemeente Zundert.

Gedurende deze periode is er zowel bij de gemeenteraad van Etten-Leur als Zundert een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Daarnaast is er na afloop van voornoemde periode zowel bij de gemeenteraad van Etten-Leur als Zundert een zienswijze ingediend. De notities van zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 8.

8.5 Overzicht van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het ontwerpbestemmingsplan niet gewijzigd.

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

Toelichting

- Paragraaf 3.1 (Provinciaal beleid) is geactualiseerd.
- Paragraaf 4.4. (Cultuurhistorie en archeologie) is geactualiseerd en aangepast aan het onlangs vastgestelde archeologiebeleid van de gemeente Etten-Leur.
- Aan hoofdstuk 8 zijn de paragrafen 8.4 en 8.5 toegevoegd.
- Bijlage 8 (notities van zienswijzen) is toegevoegd.
- Bijlage 9 (Beeldkwaliteitplan landgoed De Schuitvaart) is toegevoegd.
- Bijlage 10 (Akoestisch onderzoek) is toegevoegd.
- Bijlage 11 (Archeologische onderzoeken) is toegevoegd.
- Bijlage 12 (Verkennd bodemonderzoek) is toegevoegd.

Regels

- Bij artikel 3.4 is sub b verwijderd.
- De artikelen 9 en 10 (Waarde-Archeologie 1 en Waarde-Archeologie 2) zijn aangepast aan het onlangs vastgestelde archeologiebeleid van de gemeente Etten-Leur.
- Artikel 11 (Waarde-Archeologie 3) is toegevoegd.
- De artikelen 11 t/m 16 zijn vernummerd tot 12 t/m 16.
- De regels zijn aangepast aan de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

- Aan de artikelen waarbij een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is opgenomen (artikelen 3, 4 en 6) is onder 'Uitzonderingen' een bepaling toegevoegd dat voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die overeenkomstig het inrichtingsplan voor landgoed De Schuitvaart zijn, er bij de aanleg van het landgoed geen omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden nodig is. De omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden geldt derhalve alleen voor toekomstige bodemingrepen of indien afgeweken wordt van het inrichtingsplan.
- Bijlage 1 (inrichtingsplan) is toegevoegd.

Verbeelding

- Voor het gebiedje waarvoor een proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd, is de aanduiding 'Waarde -Archeologie 1' op de verbeelding verwijderd. Een en ander naar aanleiding van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek.
- De gronden die op de verbeelding niet de aanduiding 'Waarde -Archeologie 1' of 'Waarde -Archeologie 2' hebben, krijgen de aanduiding 'Waarde -Archeologie 3', met uitzondering van voornoemd gebiedje waarvoor het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd.

8.6 Vaststelling

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zijn in de openbare raadsvergadering van 7 december 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Etten-Leur.