

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Ligging plangebied	6
1.4 Geldende bestemmingsregelingen	7
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER	9
2.1 Europees beleid	9
2.2 Rijksbeleid	10
2.3 Provinciaal beleid	16
2.4 Beleid Waterschap	22
2.5 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	30
3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur	30
3.2 Omgeving plangebied	31
3.3 Plangebied	32
3.4 Geomorfologie en bodem	35
3.5 Verkeer en infrastructuur	35
3.6 Ecologie	35
3.7 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten	36
3.8 Veiligheid	37
3.9 Milieu	37
Hoofdstuk 4 PLANBESCHRIJVING	38
4.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	38
4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen	39
4.3 Functionele ontwikkelingen	41
4.4 Verkeer en infrastructuur	43
4.5 Ecologie	43
4.6 Veiligheid	44
4.7 Milieu	45
4.8 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten	48
4.9 Belemmeringen	48
4.10 Water	49
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN	52
5.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	52
5.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	53
5.3 Regeling bestemmingen	54
Hoofdstuk 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
6.1 Planrealisatie	56
6.2 Realisatieovereenkomst	56
6.3 Schade	56
Hoofdstuk 7 OVERLEG EN INSPRAAK	57
7.1 Inspraak	57
7.2 Overleg	57

Bijlagen:

Onderzoeksrapportages (twee afzonderlijk boekwerken), waarin opgenomen:

Deel 1:

1. Rapportage vooroverleg en inspraak
2. Beeldkwaliteitplan
3. Inrichtings- en beplantingsplan
4. Beheerplan
5. Quickscan flora- en fauna Landgoed Ottermeer
6. Aanvullende onderzoeken bestemmingsplan Landgoed Ottermeer d.d. 26 november 2012 met 4 bijlagen
7. Notitie gevolgen overgang Besluit landbouw milieubeheer naar Activiteitenbesluit milieubeheer voor de uitgevoerde geuronderzoeken
8. Verantwoording groepsrisico gemeente Roosendaal Bestemmingsplan Landgoed Ottermeer
9. Advies Brandweer Midden en West - Brabant d.d. 23 januari 2013

Deel 2:

1. Rapport geur beoordeling RO-plan Landgoed Ottermeer d.d. 2 oktober 2008
2. Aanvullende onderzoeken bestemmingsplan Landgoed Ottermeer d.d. 24 mei 2011 met 6 bijlagen
3. Advies Brandweer Midden en West - Brabant d.d. 22 november 2010
4. Quick scan Flora- en faunawet (oorspronkelijke versie d.d. 19 november 2004)

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2001 hebben de heer en mevrouw Termorshuizen - Van der Pluym (hierna: "de initiatiefnemer") bij de gemeente een verzoek ingediend om een landgoed op te richten ter plaatse van de Ottermeerweg 2 (voorheen Hopmeerweg 8) te Wouwse Plantage. Bij brief van 12 december 2003 is dit verzoek namens initiatiefnemer nader geconcretiseerd. In deze brief wordt gevraagd om ten behoeve van de oprichting van het landgoed, genaamd landgoed Ottermeer, een vrijstellingsprocedure op te starten op grond van artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Bij de brief is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd, waarin de intentie, nl. natuur- en landschapsontwikkeling in samenhang met ecologische landbouw, recreatie en educatie is toegelicht.

De bouw van een cluster landgoedwoningen is noodzakelijk voor een duurzame exploitatie van het landgoed Ottermeer.

Uit het verzoek blijkt dat het de bedoeling is gebruik te maken van provinciale regelgeving op het gebied van nieuwe landgoederen. Onder een nieuw landgoed wordt verstaan een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen deel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met een 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.

Het ingediende verzoek heeft naast de realisering van nieuwe natuur en landgoedwoningen eveneens betrekking op de vergroting van een bestaand natuurkampeerterrein.

In het plan "Landgoed Ottermeer" worden agrarische gronden omgezet in een landgoed nieuwe stijl. De initiatiefnemer heeft een verbrede doelstelling voor ogen: naast natuur- en landschapsontwikkeling moet er ook ruimte zijn voor ecologische landbouw, recreatie en educatie. Daartoe wordt de bestaande boerderij met de aanliggende gronden geleidelijk omgevormd tot kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf met een natuurkampeerterrein.

De initiatiefnemer streeft naar duurzame instandhouding van het landgoed. Het landgoed zal alleen echte duurzaamheid kennen als de kosten en inkomsten ten aanzien van beheer en onderhoud in evenwicht zijn.

Het vrijstellingsverzoek is ter inzage gelegd voor inspraak. De inspraakreacties op het vrijstellingsverzoek op basis van artikel 19, lid 1, WRO zijn verwerkt in een inspraaknota. Vanuit met name de provincie, is aangegeven dat de planologische mogelijkheden dienen te worden vastgelegd binnen een bestemmingsplan. Binnen dat bestemmingsplan kunnen de kaders worden vastgelegd waarbinnen functionele en ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden. Het voorliggende bestemmingsplan beoogt dan ook een planologische regeling te scheppen voor het inmiddels in ontwikkeling zijnde landgoed.

1.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actuele juridische regeling voor het oprichten van een landgoed genaamd Landgoed Ottermeer.

Voor de volgende aspecten van het verzoek bieden de geldende bestemmingsplanregels geen mogelijkheden:

- realisering van nieuwe natuurontwikkeling, waaronder het meanderen van een beek die in oost-westelijke richting over het landgoed loopt, het vergroten van een ven en het aanleggen van bos en bloemrijk grasland;
- formalisering van reeds gerealiseerde natuurontwikkeling (o.a. bos en vennen);

- realisering van twee extra wooneenheden in een nog op te richten wooncluster;
- realisering van nieuw recreatief gebruik van het landgoed (hieronder valt de openstelling van aan de oostkant van het landgoed liggende paden, de omzetting van de reeds op grond van het bestemmingsplan (en een ontheffing op grond van de Wet op de Openluchtrecreatie) toegestane minicamping naar een ruimer opgezet natuurskampeerterrein van 40 plaatsen);
- een formalisering van reeds bestaand recreatief gebruik van het landgoed;
- een formalisering van reeds bestaand gebruik van het landgoed ten behoeve van educatieve activiteiten.

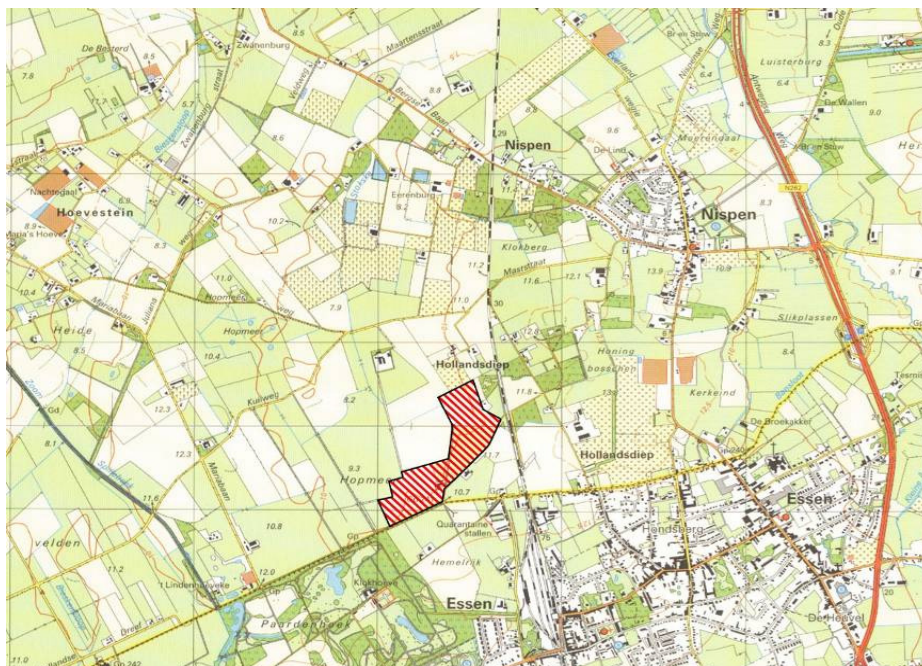
Een aantal voorgestane ontwikkelingen is rechtstreeks toegestaan op grond van de bepalingen van het oude bestemmingsplan of er kon rechtstreeks een bouwvergunning voor worden verleend óf met behulp van een binnenplanse vrijstelling op grond van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden gerealiseerd. Hieronder worden begrepen:

- ecologische landbouw;
- de oprichting en gebruik van een gebouw ten behoeve van een groepsaccommodatie binnen het bestaande bouwvlak.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied (zie onderstaande afbeelding) ligt ten zuidwesten van het dorp Nispen in de gemeente Roosendaal. Het ligt ten westen van de spoorlijn Roosendaal – Antwerpen en gedeeltelijk grenst het direct aan de Belgische grens. De afstand tot Nispen bedraagt ca. 2 km.

Plangebied



Aan de westzijde grenst Ottermeer aan een bosclement van Staatsbosbeheer. Het betreft de restanten van een oude laan met ca. 100 jaar oude eiken, gelegen op een hoge wal die tot 1930 diende om het natte Hopmeer te ontsluiten. Deze laan maakt deel uit van een stelsel noord-zuid gerichte lanen die het gebied kenmerken.

Ottermeer beslaat een oppervlakte van ruim 19 ha. Vroeger werd dit grondgebied doorsneden door de Hopmeerweg, maar bij de laatste ruilverkaveling in 1990 is het noordelijk deel dat Hopmeerweg 6 verbond met Hopmeerweg 8 opgegaan in landbouwgrond. De naam Hopmeerweg is ter plaatse op verzoek van de initiatiefnemer inmiddels gewijzigd in Ottermeerweg.

Er rest nog een zandpad langs de gronden van Ottermeer, dat doodloopt in de weilanden. Het zandpad is recent aangekleed met een laan van rode en groene beuken. De gronden zijn jarenlang intensief agrarisch gebruikt en kenden in die situatie weinig landschappelijke of ecologische waarde. Bos of andere landschapselementen waren niet aanwezig.

Doel is om het totale programma (natuurontwikkeling, nieuwe woningbouw, agrarische bedrijfsvoering en recreatieve functies) te realiseren conform de provinciale en gemeentelijke eisen, welke voor een nieuw landgoed gelden.

1.4 Geldende bestemmingsregelingen

De volgende bestemmingsplannen gelden op dit moment nog voor deze locatie:

- Bestemmingsplan Buitengebied Wouw (1989);
- Partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied Wouw (1995);
- Bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen (2001) en
- Bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen, Reparatieplan (2006).

Tevens is op 8 juli 2010 voor het buitengebied van de voormalige gemeente Wouw een nieuw bestemmingsplan Buitengebied Wouw vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. In het bestemmingsplan Landgoed Ottermeer is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regeling, zoals in het nieuwe Wouwse buitengebiedplan is opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het kaderstellende planologische beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de planologische uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving, waarin de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt eisen aan de chemische kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en de ecologische kwaliteit van oppervlaktewater. In het gebied West Brabant is onder regie van Waterschap Brabantse Delta per waterlichaam bepaald wat de knelpunten en de KRW-doelen zijn. Vervolgens zijn de maatregelen bepaald om die kwaliteitsdoelen te bereiken. Van elk RWSR-gebied in het waterschap wordt een rapport gemaakt waarin de KRW-maatregelen vastgelegd zijn (RWSR=Regionale Watersysteem Rapportage).

Waterschap en gemeenten leggen de KRW-maatregelen in bestuurlijke besluiten vast. Na de besluitvorming worden de maatregelen opgenomen in de "deelstroomgebiedsbeheersplannen" voor de Maas en de Schelde. De KRW is al in 2005 geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving en al vanaf 2000 in Europa van kracht. Van belang is dat bij initiatieven tenminste voldaan wordt aan het stand-still principe. Dit houdt in dat een ingreep (uitvoering van het ruimtelijk plan) de toestand van het watersysteem niet mag verslechteren, tenzij beargumenteerd kan worden dat dit wegens 'een hoger doel' niet anders kan. Om dit te bereiken dienen in relatie tot de KRW de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Is het project riskant?
2. Zijn er relevante chemische gevolgen?
3. Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?

2.1.2 Natura 2000

Natuur heeft een belangrijke plek in Nederland en in Europa. Door waardevolle en mooie natuurgebieden te beschermen kunnen zeldzame dier- en plantensoorten beter overleven. Bovendien kunnen Nederlanders daardoor ook in de toekomst genieten van mooie natuur en bijzondere landschappen. Om de natuur te behouden, heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000: een netwerk van Europese natuurgebieden. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Nederland kent een internationale verantwoordelijkheid voor de Nederlandse Natura 2000-gebieden. Een Natura-2000-gebied is gebaseerd op de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn. Dit zijn twee richtlijnen van de Europese Unie die in Nederland zijn verwerkt in de Natuurbeschermingswet 1998. De Vogelrichtlijn heeft als doel de bescherming van alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebied binnen het gebied van de EU. Het doel van de Habitatrichtlijn is het behoud van de totale biologische diversiteit van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en wilde flora en fauna in de EU. Meer informatie over de richtlijnen en de criteria voor aanwijzing en de huidige stand van zaken is te vinden op de pagina Natura 2000.

Activiteiten gelegen in of in de omgeving van Natura 2000-gebieden kunnen een negatief effect hebben op de natuurwaarden. Informatie over de ligging van Natura 2000-gebieden is te vinden op de website van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I)). De Gebiedendatabase bevat alle informatie over de beschermde natuurgebieden van Nederland.

De Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), Wetlands en Beschermde Natuurmonumenten, Nationale parken, Nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur. Ook activiteiten die zich (ver) buiten een Natura 2000-gebied afspelen, kunnen mogelijk schade aanbrengen. Sommige ingrepen, zoals grondwateronttrekkingen, kunnen zelfs over een grote afstand invloed uitoefenen.

In Roosendaal is het natuurgebied Wouwse Plantage aangewezen als Natura 2000 gebied (als onderdeel van de Brabantse Wal).

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

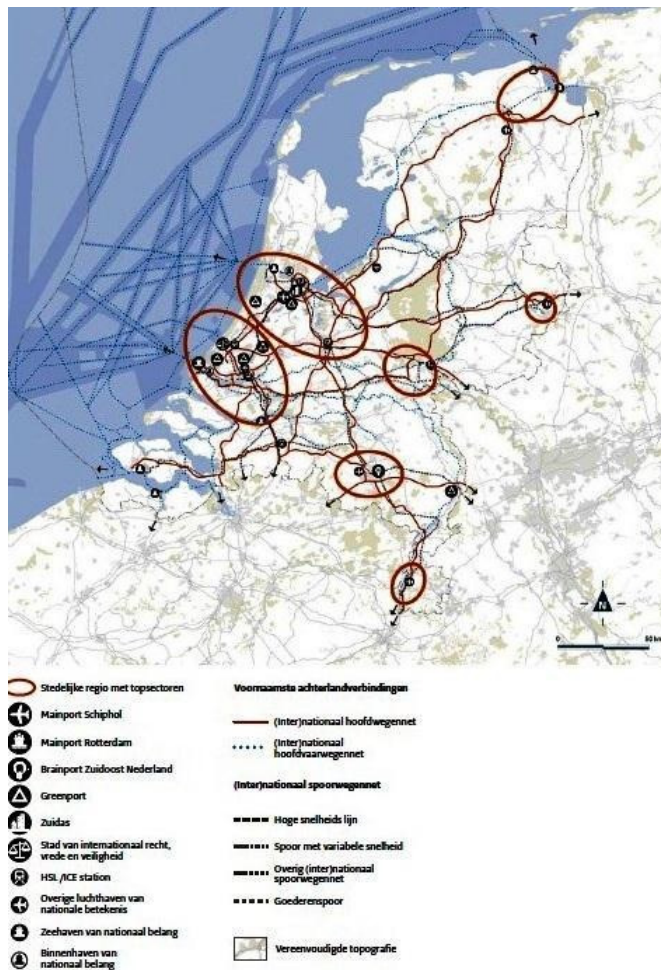
Inleiding

Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Samenhangende visie

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudige regelgeving.



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Ontwikkelingen en ambities 2040

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Concurrentiekracht

De ambitie is dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Bereikbaarheid

De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid

De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid is de ambitie dat Nederland in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving biedt met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Toezicht

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

2.2.2 Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Op basis van het rapport van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw en het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' hebben het rijk, de provincies, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekent. Het NBW is doorgevoerd in de provinciale en regionale beleidsplannen.

Relevante aspecten uit het NBW zijn de volgende zaken.

- Toepassen van de watertoets als procesinstrument op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen.
- Toepassen van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, met als eerste insteek het vasthouden van water.
- Toepassen van de trits schoon houden - zuiveren - schoon maken, met als eerste insteek het voorkomen van vermenging van schoon hemelwater van dakvlakken en afvalwater en het gebruik van bijvoorbeeld een bodempassage voor hemelwater van druk bereden straatvlakken.

- Wateropgave (de benodigde bergingscapaciteit voor het opvangen van pieken in neerslag) bepalen aan de hand van de NBW normen regionale wateroverlast. Voor stedelijk gebied geldt een norm van T=100 (bui die eens in de 100 jaar voorkomt). Voor glastuinbouw geldt een norm van T=50 (bui die eens in de 50 jaar voorkomt). En voor akkerbouw en grasland geldt respectievelijk T=25 en T=10.

In het kader van het NBW dient in de toekomst ondermeer de wateropgave (zowel in het stedelijk als ook in het landelijk gebied) te worden uitgewerkt. Hierbij zijn de genoemde werknormen, de kans dat voor een bepaald grondgebruik het peil van het oppervlaktewater het maaiveldniveau mag overschrijden, maatgevend. Ten behoeve van deze wateropgave kan in de toekomst ruimte voor waterberging benodigd zijn binnen de bestemmingsplangrenzen. Op basis van de thans beschikbare informatie is echter hiervoor nog geen ruimtelijke reservering voorzien. In voorkomende gevallen kan de gemeente deze mogelijke functieveranderingen (bijvoorbeeld dubbelbestemming) door middel van een nieuw bestemmingsplan of een projectbesluit wijzigen. De watertoets zal dan worden doorlopen, het betreffende 'plangebied' zal worden besproken in het waterpanel en er zal een waterparagraaf worden opgesteld. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

Indien sprake is van nieuw verhard oppervlak, wordt op basis van de werknormen in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' voor het stedelijk gebied T=100 geëist. Het is het meest voor de hand liggend (vaak eenvoudig mogelijk door toestaan van peilstijging tot aan het maaiveld) dat deze wordt meegenomen in de aan te leggen infiltratie / retentievoorziening. Het is echter toegestaan om deze retentie te realiseren in groenstroken en op straat, indien er geen afwenteling plaatsvindt op andere gebieden en geen wateroverlast optreedt in woningen en bedrijven. Dit laatste is vaak alleen mogelijk als er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

2.2.3 Waterwet

Inleiding

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland worden vervangen door deze Waterwet en de zes verschillende vergunningen worden opgenomen in één vergunning. Met de Waterwet hebben het rijk, waterschappen, provincies en gemeenten moderne wetgeving in handen om integraal waterbeheer te realiseren, om te zorgen voor waterveiligheid en om watervervuiling, wateroverlast en watertekorten tegen te gaan.

Ook verplicht de Waterwet waterschappen en gemeenten om hun taken en bevoegdheden onderling af te stemmen, in het bijzonder voor de riolering en de zuivering van afvalwater.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

Verder kunnen waterbeheerders via waterakkoorden afspraken maken met andere overheden over het te voeren waterbeheer. Dit akkoord is vormvrij en kan over alle onderwerpen van waterbeheer gaan. Ook biedt de wet de mogelijkheid om tot bestuurlijke afspraken te komen tussen een waterschap en een gemeente. Deze laatste mogelijkheid is procedureel eenvoudiger.

Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wm bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het gezag van de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de rijkswateren).

De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Organisatie waterbeheer

De Waterwet kent formeel slechts twee waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen, als de beheerders van de overige wateren. Deze laatste zijn daarnaast ook verantwoordelijk voor het zuiveringsbeheer. Provincies en gemeenten zijn formeel geen waterbeheerder, maar hebben wel waterstaatkundige taken. Zo blijft de provincie voorlopig bevoegd gezag voor drie categorieën grondwateronttrekkingen en infiltraties: de openbare drinkwaterwinning, ondergrondse energieopslag en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³ per jaar. Op gemeenten rust een hemel- en grondwaterzorgplicht, zoals deze in januari 2008 via de Wet gemeentelijke watertaken is vastgelegd in de Wet op de waterhuishouding.

De Waterwet regelt daarnaast ook de onderlinge toezichtverhoudingen van de verschillende betrokken overheden. Provincies houden toezicht op waterschappen en gemeenten en waar nodig kan de provincie gebruik maken van instructies of aanwijzingen. Een provincie of het rijk kan met besluiten of handelingen optreden in plaats van een waterschap of een gemeente. In situaties waarin bovenregionale belangen of internationale verplichtingen spelen, kan de minister van Verkeer en Waterstaat de toezichtinstrumenten benutten.

Waterwet in Europees verband

Nederland maakt deel uit van vier Europese stroomgebieden: de Rijn, de Eems, de Schelde en de Maas. De Waterwet sluit hierop aan. In Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen rijkswateren en niet-rijkswateren (regionale wateren). Voor beide categorieën worden via het nationale waterplan respectievelijk de regionale waterplannen, strategische structuurvisies vastgesteld, waarin de hoofdlijnen van het waterbeleid en de maatregelenprogramma's zijn vastgelegd. Deze zijn richtinggevend voor het ruimtelijke ordeningsbeleid en zorgen zo voor een versterking van de relatie tussen waterbeheer en ruimtelijke ordening. De plannen worden een keer per zes jaar herzien.

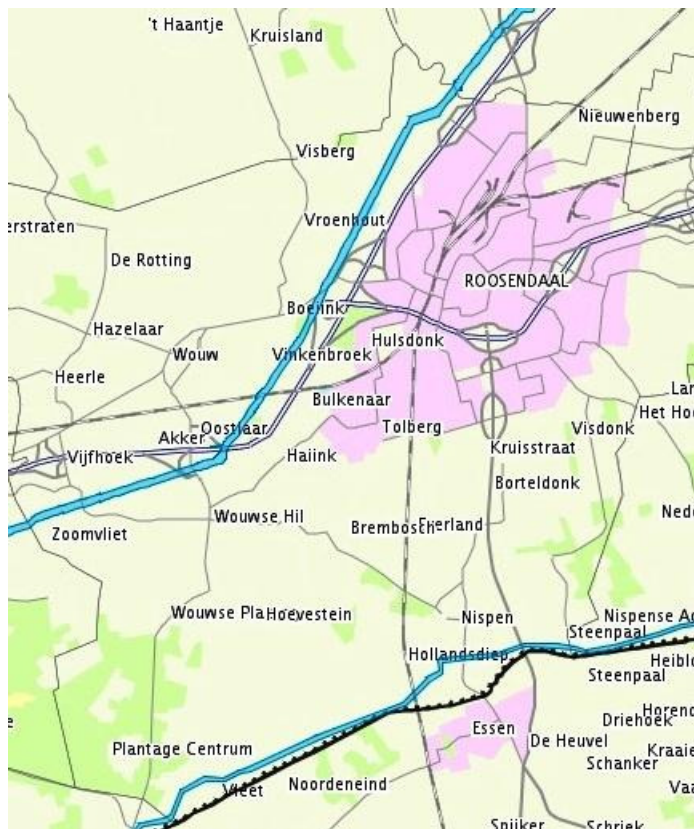
De waterschappen en de diensten van Rijkswaterstaat stellen vervolgens operationele waterbeheerplannen vast, waarin wordt aangegeven welke maatregelen zij in de komende periode zullen uitvoeren.

2.2.4 Structuurvisie Buisleidingen

De Structuurvisie moet het vervoer van gevaarlijke stoffen op (inter)nationaal niveau door buisleidingen faciliteren, met een zo beperkt mogelijke aanspraak op de ruimte. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur vastgelegd van ruimtelijke reserveringen (buisleidingstroken) voor vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland.

De Structuurvisie bevat een integrale ruimtelijk-economische visie op duurzaam buisleidingentransport voor de periode tot 2035. Daarmee wil de overheid duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingstransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. De Structuurvisie buisleidingen wordt de opvolger van het Structuurschema buisleidingen uit 1985. In het Structuurschema waren ook leidingstroken gereserveerd. De doorwerking van de ruimtereservering in ruimtelijke plannen was destijds echter niet wettelijk geregeld. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden (grotere ruimtedruk) en die in de toekomst zullen voortgaan, heeft met name de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en in het leidingenbeheer bij leidingexploitanten een zwaarder accent in de Structuurvisie.

De leidingstroken zullen doorvertaald moeten worden in bestemmingsplannen om een onbelemmerde doorgang bij de toenemende ruimtedruk te garanderen. Gemeenten zullen wettelijk worden verplicht om in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de buisleidingstroken. Het ruimtelijk borgen van leidingstroken in bestemmingsplannen geeft initiatiefnemers de zekerheid van een ongestoorde ligging. Er is en komt geen bebouwing op of bij de leidingstrook. Voor gemeenten geeft het vastleggen van de nieuwe hoofdstructuur duidelijkheid en zekerheid over waar wel en geen ruimte moet worden vrijgehouden. Dit kan betekenen dat ruimte vrijkomt die oorspronkelijk werd vrijgehouden op grond van de stroken en veiligheidscontouren in het oude Structuurschema. Het kan ook leiden tot ruimtelijke beperkingen waar nieuwe reserveringen worden neergelegd. In vrijwel alle gevallen geldt echter dat reeds één of meerdere leidingen aanwezig waren. De nieuwe leidingstroken zijn zoveel mogelijk zo gekozen, dat knelpunten worden vermeden, zoals overlap met geplande nieuwbouw. Waar toch knelpunten optreden, wordt bovendien ruimte gegeven aan lokaal maatwerk.



Hoofdverbindingen buisleidingen op Roosendaals grondgebied

2.2.5 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is van toepassing op buisleidingen met een extern veiligheidsaspect, zoals hoge-druk aardgasleidingen, brandstofleidingen van bepaalde categorieën en overige leidingen met gevaarlijke stoffen. Het besluit is in werking getreden op 1 januari 2011 en bevat het wettelijk toetsingskader voor het ruimtelijk inpassen van buisleidingen met externe veiligheidsaspecten of het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen nabij deze buisleidingen.

Regelgeving m.b.t. buisleidingen

In 2007 is het Registratie-besluit externe veiligheid in werking getreden op basis waarvan risicogegevens van buisleidingen worden geregistreerd en vrijgegeven. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen waarmee het toezicht op, de registratie van en de afweging van veiligheidsrisico's nabij buisleidingen moet verbeteren.

Het Bevb bevat regels voor de exploitant, regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en regels voor het melden van ongewone voorvallen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft op deze manier een grondslag in de Wet milieubeheer (Wm) en in de Wro.

Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Het Bevb is niet van toepassing op:

- leidingen zijn gelegen op het continentaal plat of in de territoriale zee;
- gasleidingen die deel uitmaken van het gasdistributienet onder de Gaswet (< 16 bar);

- andere mogelijk planologisch relevante leidingen zoals elektriciteits-, afvalwater- en rioolwaterleidingen (deze leidingen kennen geen waarden voor het PR en GR, dus zijn niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid);
- leidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen binnen een inrichting, tenzij de inrichting geen zeggenschap heeft over deze leidingen.

Regels voor de exploitant en de risiconormering

Voor de exploitant geldt een zorgplicht. Dit betekent dat hij alle maatregelen treft die redelijkerwijs van hem gevergd kunnen worden om de risico's voor de omgeving te beperken.

Bij het in (her)gebruik nemen, uit gebruik nemen of wijzigen van de stof en druk van de leiding geldt een meldingsplicht voor leidingexploitanten. Daarnaast moet bij een wijziging van de leidinggegevens of het in hergebruik nemen van een leiding onderzoek worden verricht naar de invloed van die wijziging op het PR en het GR. Bij een negatieve invloed van de voorgenomen wijziging op het plaatsgebonden risico of het groepsrisico kan deze wijziging slechts worden doorgevoerd, indien deze in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.

De exploitant zal actuele gegevens en berekeningen beschikbaar moeten hebben omtrent het PR van zijn buisleidingen. Bij aanleg van een nieuwe leiding zijn bij de exploitant ook actuele gegevens over het GR aanwezig. Bij een ruimtelijke ontwikkeling in de nabijheid van leidingen kan altijd bij de exploitant naar actuele gegevens worden gevraagd. De verantwoordelijkheid voor het berekenen van het GR ligt echter bij de initiatiefnemer.

Wanneer de leiding niet voldoet aan de eisen uit het besluit, is het verboden om een leiding in werking te hebben (zie artikel 3 Bevb). Op basis van het overgangsrecht heeft de exploitant drie jaar na inwerkingtreding van het besluit de tijd om te zorgen dat de leidingen voldoen aan het PR.

Buisleidingen in bestemmingsplannen

Op basis van het Bevb is het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of de vestiging van een beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, moet in de plantoelichting door het bevoegd gezag worden verantwoord hoe met de richtwaarde voor het PR rekening is gehouden en moet het GR worden verantwoord.

De buisleiding inclusief de belemmeringenstrook wordt bestemd. Binnen de belemmeringenstrook moet een bouwverbod behoudens ontheffing worden opgenomen en een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de ongestoorde ligging van de leiding.

Overgangsrecht

Het bestemmingsplan bevat de ligging van de leidingen die onder de werkingssfeer van het Bevb vallen. Uiterlijk 5 jaar na inwerkingtreding van het Bevb moeten buisleidingen conform de regels van het Bevb zijn opgenomen in bestemmingsplannen. Dit betekent dus onder meer dat de belemmeringenstrook op de verbeelding en in de planregels is opgenomen en dat op grond van de planregels binnen deze strook een verbod voor het oprichten van bouwwerken en een aanlegvergunningstelsel geldt om graafschade te voorkomen.

Ook bij een consoliderend plan dienen buisleidingen op de juiste wijze in het bestemmingsplan geregeld te zijn. Van een consoliderend plan kan in dit geval gesproken worden als geen nieuwe (beperkt) kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt en geen nieuwe functies met een externe veiligheidscontour. Het is voor bestemmingsplanmakers van belang zich bewust te zijn van de vereisten die onder andere het Bevb aan bestemmingsplannen gaan stellen. Ook een consoliderend plan bevat een toetsingskader voor ontwikkelingen die zich (op grond van afwijkingen van het plan) mogelijk in een later stadium voordoen. Daarnaast kunnen zich bij consoliderende plannen knelpunten voordoen die nog niet eerder naar voren zijn gekomen.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Inleiding

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Door allerlei ontwikkelingen en wensen gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

In het licht van deze opgaven is het vigerende ruimtelijke beleid bekeken. De conclusie is dat een groot deel van het provinciale ruimtelijke beleid nog steeds actueel is en daarom ongewijzigd blijft. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, het verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en het concentratiebeleid voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Relatie met de Agenda van Brabant

Na vaststelling van de structuurvisie in februari 2010, hebben Provinciale Staten in juni 2010 de Agenda van Brabant vastgesteld. Hierin zijn de opgaven voor de provincie voor de komende jaren en de rol die de provincie daarin neemt beschreven. Dit heeft direct invloed op de structuurvisie. De structuurvisie is de eerste van vier strategische beleidsdocumenten (Provinciaal Waterplan, Provinciaal Verkeers en Vervoersplan en het Provinciaal Milieu Plan) dat na de Agenda van Brabant wordt vastgesteld. In de structuurvisie komen de ruimtelijk-fysieke opgaven uit de drie andere strategische plannen samen. In die zin is de structuurvisie een integratiekader voor die plannen en bepalend voor de rol die de provincie neemt in het ruimtelijk fysieke domein. De Agenda van Brabant benoemt het ruimtelijk-fysieke domein als één van de kerntaken voor de provincie.

De lijn van de Agenda van Brabant is als volgt in de structuurvisie verwerkt:

- Algemeen: de structuurvisie vormt de uitwerking en verdieping van de keuzes uit de Agenda van Brabant voor het ruimtelijk fysieke domein;
- Hoofdstuk 2 Trends en ontwikkelingen: de ruimtelijke opgaven uit de structuurvisie sluiten aan bij de ruimtelijk relevante opgaven uit de Agenda van Brabant;
- Hoofdstuk 3 Visie: de ruimtelijke visie staat in het perspectief van het optimaliseren van het vestigings- en leefklimaat van Brabant, vanuit het streven naar een complete kennis- en innovatieregio;
- Hoofdstuk 4 Sturingsfilosofie: de sturingsfilosofie is benaderd vanuit de drie kernrollen: gebiedsautoriteit, systeemverantwoordelijke en regisseur van de uitvoering. Dit sluit aan op de vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

Inhoud Structuurvisie

In de structuurvisie benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een '**Deel A Visie en sturing**', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In '**Deel B Structuren en beleid**' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: *1. de groenblauwe structuur, 2. het landelijk gebied, 3. de stedelijke structuur en 4. de infrastructuur.*

Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

De manier waarop dit perspectief wordt gerealiseerd is opgenomen in de uitvoeringsparagrafen van de structuren. Daarin komen de vier manieren van sturen terug en is af te lezen voor welke wijze van sturen de provincie kiest bij de realisatie van haar doelen. De ruimtelijke structuren zijn opgenomen in Deel B van de structuurvisie. Samen vormen ze de provinciale ruimtelijke structuur.

Het laatste onderdeel van de structuurvisie is de uitwerking gebiedspaspoorten. De gebiedspaspoorten geven aan wat het provinciale belang van landschap is. Ook wordt in de structuurvisie aangegeven hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en de versterking van de landschapkenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype.

De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn ingetrokken. In de Verordening ruimte zijn het verstedelijkingsbeleid en de zoekgebieden voor verstedelijking vastgelegd. De sturing op de kwalitatieve opgave per regio is in de structuurvisie opgenomen.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen. Daarnaast wordt ook een aantal provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan.

De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten.

2.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant (vastgesteld op 17 december 2010 en in werking getreden op 1 maart 2011) bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Daarnaast regelt de Verordening ruimte de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken over woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties worden gemaakt.

Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Stedelijke ontwikkeling en regionaal ruimtelijk overleg

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren, en dan in de zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling (zie afbeelding). Verder regelt de Verordening ruimte dat woningbouw (artikel 3.5) en aanleg van bedrijventerreinen (artikel 3.6 tot en met 3.8) onderdeel worden van bindende afspraken in de vier regionale ruimtelijke overleggen. Daaraan nemen de gemeenten, waterschappen en de provincie deel.

De Verordening ruimte bevat specifiek regels voor nieuwbouw van woningen. De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter.

In lijn hiermee voorziet de Verordening ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden afspraken gemaakt over de plancapaciteit voor de gemeente. De gemeentelijke woningbouwprogrammering is afgestemd op deze afspraken. Jaarlijks wordt door middel van een matrix aan de Provincie een overzicht gestuurd met de laatste stand van zaken met betrekking tot woningbouwprojecten zoals ze in de gemeente zijn geprogrammeerd.

Zorgvuldig ruimtegebruik (waaronder intensief en meervoudig ruimtegebruik)

Verhoging van de ruimteproductiviteit is onder meer mogelijk door ondergrondse of inpandige parkeervoorzieningen aan te leggen, meer in de hoogte te bouwen en restruimte terug te dringen of te voorkomen. Invoering van parkmanagement biedt eveneens interessante mogelijkheden om het ruimtebeslag te beperken. Parkmanagement richt zich onder andere op een beter beheer en een intensievere benutting van bedrijventerreinen en kantorenlocaties én op de aanleg en het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en gebouwen. Het derde lid van het artikel geeft in algemene bewoordingen aan op welke wijze zorgvuldig ruimtegebruik aan de orde dient te komen in een gemeentelijk planologisch besluit. Het gaat daarbij om:

- een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
- een minimale omvang van uit te geven bedrijfskavels;
- een op de aard van de bedrijvigheid aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte en
- regels omtrent het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik.

Oneigenlijk ruimtegebruik

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen en kantorenlocaties dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving of op een woon-werklocatie passen. Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. De volgende activiteiten zijn goed inpasbaar in een (gemengde) woonomgeving of op een woon-werklocatie en dienen in het algemeen te worden geweerd op een zwaar bedrijventerrein:

- in stedelijk concentratiegebied, bedrijven behorend tot milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van milieucategorie 2: bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw of een bedrijf met een kavelgrootte van meer dan 5000 m²;
- in kernen in landelijk gebied, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1;
- bedrijfswoningen;
- kantooractiviteiten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, voor zover niet direct verband houdend met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven zoals een zogenaamd Facility Point op een bedrijventerrein.

Groenblauwe structuur

De groenblauwe structuur valt in twee gedeelten uiteen: de ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel.

Ecologische hoofdstructuur

Het kerngebied natuur en water bestaat uit de ecologische hoofdstructuur met inbegrip van de ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken. Dit kerngebied omvat de bestaande natuurgebieden, waaronder de Natura 2000-gebieden, en de gebieden die nog omgevormd moeten worden naar natuur en nu nog vaak in agrarisch gebruik zijn. In de Verordening ruimte zijn al deze gebieden begrensd. Ter bescherming van de aanwezige waarden is bepaald dat deze strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Zolang inrichting en beheer van natuur nog niet zeker zijn, worden bestaande rechten echter gerespecteerd. Indien sprake is van aantasting van de aanwezige waarden door activiteiten in of buiten de ecologische hoofdstructuur geldt een compensatie plicht. Voor ecologische verbindingzones en de attentiegebieden gelden afwijkende regels.

Voor wat betreft het plangebied van dit bestemmingsplan, is De Vliet in de Verordening aangeduid als 'Beheergebied ehs'.

Groen blauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk 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. De beheergebieden ecologische hoofdstructuur liggen binnen de groenblauwe mantel evenals de groene gebieden binnen én nabij de bestaand stedelijk gebied.

In de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Ook recreatieve en toeristische bedrijven zijn binnen de groenblauwe mantel aanwezig. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water, waterbeheer en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk als deze bestaande functies respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van die functies. Onder deze voorwaarden kunnen grondgebonden agrarische bedrijven in de groenblauwe mantel ook uitbreiden.

Andere agrarische bedrijven mogen uitbreiden tot maximaal 1,5 ha. Voor intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven gelden specifieke regels. Teeltondersteunende kassen zijn in de groenblauwe mantel niet toegestaan en andere permanente teeltondersteunende voorzieningen moeten binnen het bouwblok worden opgenomen.

Water

De Verordening ruimte bevat regels voor:

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging. Hierbij is het doel te zorgen voor behoud van het waterbergend vermogen, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing en ophoging van gronden;
- beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening (waterwingebied, 25- en 100-jaarszone en boringvrije zone). Hierbij is het doel te zorgen voor bescherming van de kwaliteit van het grondwater, onder andere door beperkingen aan stedelijke en agrarische ontwikkelingen;
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Hierbij is het doel te zorgen voor voldoende ruimte voor watersysteemherstel, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing, oppervlakteverhardingen en ophoging van gronden;
- hoogwaterbescherming. Hierbij is het doel te zorgen voor bescherming van de primaire waterkering en tegengaan van activiteiten in de bodem rondom de aansluiting primaire waterkering die kunnen leiden tot het ondermijnen van de waterkerende functie. In het winterbed en de lange-termijnreservering winterbed is het doel te zorgen voor behoud van het stroomvoerend en bergend vermogen van de rivier, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing.

Cultuurhistorie

De provincie koestert haar ruimtelijk erfgoed, zoals landgoederen, heidevelden, oude klooster- en fabriekscomplexen, vestigingswerken, monumentale bomen en bodemvondsten. Ze ziet dit erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Nieuw op de CHW in het 'provinciaal' belang. Dit belang bestaat uit 21 cultuurhistorische en 16 archeologische landschappen. In de cultuurhistorische landschappen selecteerde de provincie de meest waardevolle gebieden, de 'cultuurhistorische vlakken'. Ook selecteerde ze zo'n 160 'complexen van cultuurhistorisch belang'. Dit zijn waardevolle klooster- en fabriekscomplexen en landgoederen in het buitengebied.

De CHW geeft verder de meest recente erfgoedinformatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten. Ook geeft de nieuwe CHW alle informatie van de CHW 2006.

De kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' van de CHW zijn ook opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De gemeente moeten in hun bestemmingsplannen de waarden en kenmerken van de cultuurhistorische vlakken beschermen. Voor de complexen van cultuurhistorisch belang biedt de Verordening ruimte voor herontwikkeling met functies en bouw mogelijkheden die elders in het buitengebied niet zijn toegestaan.

Agrarisch gebied

Het agrarisch gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en het bestaand stedelijk gebied en biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn daarbij de grootste ruimtegebruikers. Tevens zijn daar gebieden aangewezen waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan. Er zijn regels opgenomen die bepalen dat integrale bestemmingsplannen voor het agrarisch gebied een onderscheid maken tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied voor een in hoofdzaak agrarische economie. In deze laatste categorie vallen in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden voor de intensieve veehouderij, glastuinbouwgebieden en gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan.

Gemeenten moeten zo op basis van een voorgenomen ontwikkeling van het agrarisch gebied een keuze maken voor een gebied waarbinnen verschillende functies met elkaar in evenwicht worden ontwikkeld, agrarische functies in samenhang met andere functies worden uitgeoefend en een gebied waar primair de agrarische functies worden behouden en versterkt en waar menging met andere functies wordt voorkomen.

Grondgebonden agrarische bedrijven mogen in het agrarisch gebied uitbreiden. Permanente teeltondersteunende voorziening waaronder kassen tot 5000m² zijn binnen het bouwblok toegestaan. In de gebieden die daarvoor specifiek zijn aangewezen, zijn binnen het bouwblok kassen tot 1,5 ha toegestaan. Andere agrarische bedrijven mogen uitbreiden tot maximaal 1,5 ha en voor intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven blijft ook hier gelden wat specifiek daarover in de Verordening ruimte is geregeld.

Intensieve veehouderij

In de Verordening ruimte zijn afzonderlijke regels opgenomen voor de intensieve veehouderij. Deze regels zijn gekoppeld aan de integrale zonering uit de reconstructieplannen die in de verordening is overgenomen. De integrale zonering bestaat uit zogenaamde extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. Hoewel West-Brabant geen reconstructieplannen kent, zijn ook daar extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden aangewezen. Borchwerf II is aangeduid als verwevingsgebied.

In extensiveringsgebieden is geen enkele uitbreiding van intensieve veehouderij meer mogelijk. In de verwevingsgebieden en de landbouwontwikkelingsgebieden is een uitbreiding van een intensieve veehouderij toegestaan tot een maximale omvang van het bouwblok van 1,5 hectare. In aangewezen delen van de landbouwontwikkelingsgebieden is met ontheffing van de provincie een bouwblok toegestaan tot maximaal 2,5 hectare. In alle gevallen dient bij uitbreiding aandacht besteed te worden aan een landschappelijke inpassing.

Glastuinbouw

In de Verordening ruimte zijn ten behoeve van de glastuinbouw doorgroeigebieden en vestigingsgebieden begrensd. In deze gebieden dient zich de glastuinbouw in Brabant te concentreren.

In de vestigingsgebieden zijn nieuwe glastuinbouwbedrijven toegestaan. In de doorgroeigebieden ligt de nadruk op verdere ontwikkeling van bestaande glastuinbouwbedrijven. Nieuwe bedrijven zijn hier slechts onder voorwaarden toegestaan. Een glastuinbouwbedrijf buiten de aangewezen gebieden mag maximaal een omvang hebben van 3 hectare netto glas.

Niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied

De Verordening ruimte geeft algemene regels voor een aantal niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. Algemeen uitgangspunt is dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bebouwing, veelal vrijkomende agrarische bebouwing.

De regels hebben betrekking op het wonen in het buitengebied, waaronder ook de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte kavels en kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties en landgoederen. Daarnaast zijn er regels voor diverse andere niet-agrarische ontwikkelingen. Deze regels zijn erop gericht om een kader te geven voor de aard en omvang van deze ontwikkelingen waarbinnen de gemeente haar eigen ruimtelijke afweging kan maken.

Afwijkende regels zijn er voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven, horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen, recreatiewoningen, dagrecreatie, kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen, lawaaisporten en windturbines.

2.3.3 Provinciaal Waterplan "Waar water werkt en leeft"

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water.

Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwater-onttrekkingen. Bovendien is het plan een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De provincie hanteert de volgende hoofddoelstelling voor het waterbeleid in Noord-Brabant.

De provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin veilig kan worden gewoond en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit vertaalt zich naar de volgende maatschappelijke doelen.

- Schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen.
- Adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen.
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In Noord-Brabant worden acht waterhuishoudkundige functies onderscheiden waarvoor naast de bovengenoemde algemene doelstellingen ook meer specifieke doelstellingen gelden, namelijk:

- Functie 'waternatuur';
- Functie 'verweven voor waterlopen';
- Functie 'ecologische verbindingzone langs waterlopen';
- Functie 'scheepvaart';
- Functie 'zwemwater';
- Functie 'water voor de Groene Hoofdstructuur';
- Functie 'water voor de Agrarische Hoofdstructuur en
- Functie 'water in bebouwd gebied'

In de meeste gevallen betreft het functies die zonder of met slechts beperkte aanpassingen zijn overgenomen uit het vorige Waterhuishoudingsplan (WHP 2003), omdat de evaluatie van het waterbeleid geen aanleiding tot verandering heeft gegeven. De functie 'scheepvaart' daarentegen is nieuw. De functie 'verweven' is een verbreding van de functie 'viswater' uit het WHP 2003, die in dit plan is vervallen.

2.3.4 Aardkundige Waardenkaart

De provincie wil aardkundige waarden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Ze zijn onvervangbaar. Vanuit die gedachte heeft de provincie veertig gebieden van provinciale of nationale betekenis aangewezen en voorzien van aanvullende ruimtelijke bescherming.

De aardkundig waardevolle gebiedenkaart is de concrete uitwerking van de veertig, tot nu toe alleen globaal begrensde, gebieden. Hij bestaat uit een kaartatlas en een toelichting. De provincie geeft op deze manier een impuls aan behoud en ontwikkeling van aardkundige waarden, in en buiten de veertig gebieden.

Op 3 augustus 2005 is de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Brabant bekendgemaakt. Een dag later is het vaststellingsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in werking getreden. In tegenstelling tot de Cultuurhistorische Waardenkaart 2.3.3 de Aardkundige Waardenkaart geen dynamische kaart die regelmatig wijzigt.

In de omgeving van het plangebied zijn geen aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

2.4 Beleid Waterschap

2.4.1 Keur Waterschap Brabantse Delta

In december 2009 zijn de Waterwet en de Keur van het Waterschap Brabantse Delta in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlaktewater, het grondwater en de waterbodem (het watersysteem), en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

De keur van het waterschap is een verordening met wettelijke voorschriften, die gelden voor alle oppervlaktewaterlichamen en keringen, op het gebied van waterkwantiteit en –kwaliteit, die in beheer zijn bij het waterschap. De keur is een aanvulling op de Waterwet met verschillende gebods- en verbodsbepalingen. Bij het verlenen van watervergunningen hanteert het waterschap verschillende beleidsregels. Hierin staat aangegeven in welke situaties een watervergunning kan worden verleend, waarop een aanvraag wordt getoetst en welke voorwaarden aan de watervergunning worden verbonden.

Zo zijn er regels met betrekking tot:

- handelingen in waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones;
- handelingen in rivieren, beken en sloten en de daarbij behorende onderhoudstrook;
- waterstaatkundige werken als gemalen, sluizen, stuwen etc.;
- de scheepvaart en
- uitbreidingen met een toename van > 2000 m². verhard oppervlak.

Op planniveau is het van belang om rekening te houden met eventuele compensatie voor de uitbreiding van verhard oppervlak > 2000 m². De compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

- infiltreren;
- retentie binnen het plangebied;
- retentie buiten het plangebied;
- berging in bestaand watersysteem.

Bij de dimensionering van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het frequentiebereik van neerslaghoeveelheden met een herhalingsstijd van 1 tot 100 jaar. De retentiebehoefte is het grootst bij T=100 en hierdoor is deze waarde maatgevend voor de planvorming. Waterkwaliteitsaspecten spelen ook een belangrijke rol voor de waterbeheerder. Voor het grootste deel wordt hierin voorzien door landelijke regelgeving in de vorm van AMvB's (Algemene Maatregel van Bestuur). Het beleid van het waterschap blijft beperkt tot enkele specifieke onderdelen. Het waterschap voert eigen beleid op de volgende onderdelen:

- grote lozingen die niet onder een AMvB vallen (immissietoets);
- kleine lozingen:
 - hemelwater;
 - met geringe milieurelevantie;
 - uit gemengde rioolstelsels.

In West-Brabant zorgt het Waterschap Brabantse Delta voor ruim 240 kilometer veilige dijken en kades, zuivert het rioolwater in 18 rioolwaterzuiveringen en regelt de hoogte van het water in duizenden kilometers beken, sloten, rivieren en plassen met behulp van ruim 1700 stuwen, sluizen en gemalen. In het werkgebied van waterschap Brabantse Delta, van Bergen op Zoom tot Tilburg, wonen 751.000 mensen. De oppervlakte is ruim 170.000 hectare.

2.4.2 Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan.

In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

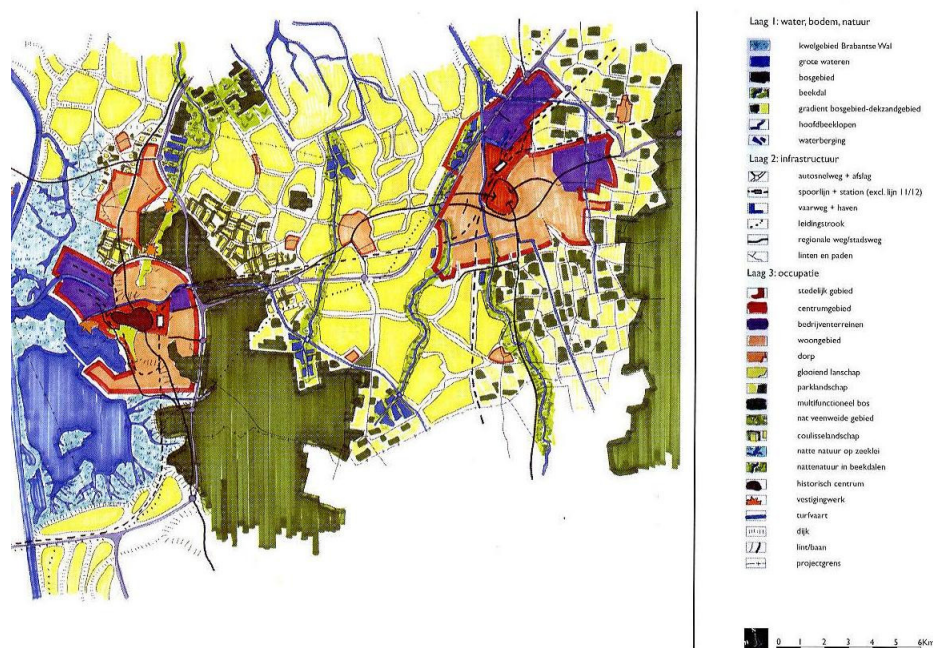
Het plan is op 22 december 2009 in werking getreden en is geldig tot 22 december 2015. Na zes jaar wordt het plan geactualiseerd.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisieplus Bergen op Zoom - Roosendaal

De StructuurvisiePlus is een plan waarin op hoofdlijnen wordt aangegeven hoe in de toekomst moet worden omgegaan met zaken als woningbouw, recreatie, bedrijventerreinen, natuur, verkeer, water en landbouw voor het grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom en Roosendaal.

Volgens de StructuurvisiePlus kan de kern Moerstraten worden gezien als één van de meest kleinschalige dorpen binnen de gemeente Roosendaal. Het dorp vormt een lang woonlint in een groot-schalig agrarisch landschap. Gestreefd wordt om het voorzieningenniveau in de kleine kernen te handhaven en tevens een kwaliteitsimpuls te geven. Voor de kern Moerstraten geldt als uitgangspunt dat de kleinschalige basisvoorzieningen en de sportvelden behouden blijven.



Duurzaam Structuurbeeld StructuurvisiePlus

In de StructuurvisiePlus wordt het kleinschalige gebied ten zuiden en oosten van Nispen en het gebied tussen Nispen en het Belgische landgoed Hemelrijk gerekend tot het "parklandschap". Over het parklandschap wordt het volgende gezegd:

"Het besloten kleinschalige karakter van het bestaande landschap, waar reeds een menging is van landbouw met kleine natuurgebiedjes, wordt verder versterkt. Fruitteelt, boomkwekerijen, percelen met vollegronds groenteteelt en weilanden worden afgewisseld met (deels nieuwe) houtwallen, laanbeplanting en kleine bospercelen. Bestaande functies als (glas-)tuinbouw en veehouderij kunnen in principe gehandhaafd blijven."

Op kleine schaal kunnen campings en andere recreatieve voorzieningen toegevoegd worden. Plaatselijk is ook de toevoeging van individuele woon- en werkvormen mogelijk onder voorwaarde dat dit bijdraagt aan de hoofdfuncties van het gebied (landbouw en natuur). (...) De landbouw krijgt mede een taak in het produceren van natuur: agrarisch natuurbeheer. " (StructuurvisiePlus, pag. 77,78).

Ook de door de gebiedscommissie Revitalisering Brabantse Delta uitgebrachte ambitiekaart geeft voor het zuidelijk grensgebied kansrijke extensieve recreatie aan.

2.5.2 Milieubeleidsplan

Het milieubeleidsplan geeft de ambities en (rand)voorwaarden aan met betrekking tot milieu voor de andere beleidsterreinen. Het plan is daarom vooral intern bindend en richtinggevend voor de gemeente. Het milieubeleidsplan heeft een planperiode van vier jaar. Het beleidsplan bestaat uit twee delen. Een beleidsmatig deel - het eigenlijke Milieubeleidsplan - en een deel dat bestaat uit het Meerjarenuitvoeringsprogramma en de Milieumonitor.

Deel 1: Het beleidsmatige deel

De kernbegrippen uit het milieubeleidsplan zijn: verinnerlijking, programmatische aanpak, eigen verantwoordelijkheid, kwaliteit, milieurendement en het gebruik van lokale beleidsvrijheid.

Het belangrijkste uitgangspunt is het op een zo goed en efficiënt mogelijke wijze uitvoeren van het milieubeleid, dat wil zeggen het verder inbedden van de uitvoering in de organisatie oftewel het verder verinnerlijken van het milieu in andere beleidsvelden.

Deel 2: Het meerjarenuitvoeringsprogramma en de Milieumonitor

Het *Meerjarenuitvoeringsprogramma* (MUP) geeft voor een periode van 4 jaar - de geldigheidsduur van het Milieubeleidsplan - aan welke activiteiten er in welk jaar uitgevoerd zullen worden om de beleidsdoelen te kunnen halen. Het meerjarenprogramma is niet statisch. Jaarlijks wordt een Milieu-uitvoeringsprogramma opgesteld, eventueel aangevuld met een beleidsparagraaf. Hiermee kan geanticipeerd worden op tussentijdse ontwikkelingen. In het MUP zijn geen activiteiten opgenomen die specifiek op Borchwerf I betrekking hebben. Met algemene acties zoals het vastleggen van veiligheidsafstanden/risicozones in ruimtelijke plannen, wordt vanzelfsprekend rekening gehouden.

De *Milieumonitor* is een instrument om op systematische wijze de voortgang van de uitvoering van het milieubeleid te volgen. In het Milieubeleidsplan zijn beleidsdoelen en activiteiten met de bijbehorende indicatoren geformuleerd. Door het jaarlijks meten (monitoren) van de indicatoren kan beoordeeld worden of de doelen gehaald worden of in zicht komen. Ook zijn hier mogelijk trends uit af te leiden. Ook kan hieruit worden afgeleid op welke terreinen nog extra actie nodig is om de doelen te halen/benaderen.

In 2010 is gestart met het herijking van het Milieubeleidsplan. Dit moet in 2011 leiden tot een handleiding waarbij de verbinding tussen sociale, economische en ruimtelijke/milieu thema's voorop staat. Daarnaast wordt een actieprogramma opgesteld waarbij onderscheid wordt gemaakt tot uitvoering van wettelijke milieutaken en taken met meer beleidsvrijheid. De producten samen zullen het huidige milieubeleidsplan vervangen.

2.5.3 Beleidsnota "De Zoom van West - Brabant"

De gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal hebben gezamenlijk de beleidsnota voor groen- en landschapsbeleid, onder de titel 'De Zoom van West Brabant' opgesteld (november 2004).

Dit landschapsontwikkelingsplan (LOP) richt zich zowel het buitengebied als op de kernen. De opgave voor het landschapsontwikkelingsplan is een samenhangende beleidsvisie te geven op het landschap -inclusief het groen in het stedelijke landschap- van Bergen op Zoom en Roosendaal. In de visie worden de bestaande ruimtelijke beleidsvisies en lopende projecten geïntegreerd.

Het LOP geeft antwoord op de vraag hoe de landschappelijke kwaliteiten -belevingswaarde cultuurhistorie, natuur, recreatieve waarde- gewaarborgd kunnen worden. Ook geeft het aan hoe het ruimtelijk beleid en de ontwikkelingen voor een vitaal platteland kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van het landschap.

Dit resulteert voor het LOP in drie centrale opgaven.

- Het LOP omschrijft de *huidige* en gewenste *kwaliteit en structuur* van het landschap. Het plan geeft bovendien op hoofdlijnen aan, waar en in hoeverre ontwikkeling, bescherming, onderhoud en herstel nodig is. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is hoe het landschap ruimte kan bieden aan uiteenlopende vormen van gebruik -wonen, werken en recreëren -die als vanzelfsprekend horen bij een vitaal platteland.
- Het LOP geeft *voorstellen voor de afstemming van de dynamiek op het landschap*. Essentieel is daarbij hoe en in welke mate de veranderende landbouw en andere al of niet nieuwe functies ruimte en vorm krijgen. Daarbij dient sprake te zijn van behoud, zorgvuldige inpassing en nieuwe ruimtelijke kwaliteit. De landschapsontwikkelingsvisie spreekt zich uit over de mogelijkheden voor ontwikkeling. Met name is de inzet om vernieuwingen tot meer kwaliteit te laten leiden en bedreigingen voor het landschap af te wenden.
- Het LOP geeft aan hoe gemeenten aan draagvlak en realisatie kunnen werken. Van belang bij dit onderdeel aan te geven wat de taken van de gemeenten zijn en hoe met derden samengewerkt kan worden. Hierbij komt ook aan de orde welke middelen ingezet kunnen worden en welk deel van de opgave prioriteit krijgt.

Vanuit deze centrale opgaven zijn vier thema's voor de landschapsontwikkelingsvisie geformuleerd.

- De duurzame structuur van reliëf, natuur en water
- Het agrarische werklandschap
- De cultuurhistorische structuur
- Het landschap en de kernen

Er zijn twee sporen voor de realisatie van de landschapsontwikkelingsvisie.

1. De landschapsontwikkelingsvisie krijgt een doorwerking in ruimtelijk beleid. De gemeenten zullen de inhoudelijke visie over landschapsontwikkeling hanteren bij toetsing en planvorming.
2. De gemeenten initiëren uitvoeringsprojecten. Het zijn meestal samenwerkingsprojecten met derden: het waterschap, terreinbeherende organisatie en particulieren.

Door beide sporen te volgen, wordt bereikt dat de planologische doorwerking en de actieve kant van het landschapsbeleid elkaar versterken en dat het draagvlak voor de kwaliteit van het landschap zal toenemen.

2.5.4 Notitie nieuwe landgoederen in Roosendaal (2005)

Het doel van deze notitie is om een duidelijk toetsingskader te vormen voor de beoordeling van aanvragen voor het realiseren van nieuwe landgoederen. De notitie is een nadere uitwerking c.q. invulling van het provinciale beleid op dit punt.

In de notitie zijn gebieden aangewezen, die in aanmerking komen voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Deze gebieden, die alle zijn gelegen in het buitengebied, zijn de volgende.

- Het noordelijke deel van de Smalle Beek. Voor dit gebied wordt gestreefd naar een gevarieerd beekdallandschap met een afwisseling van kleine landschapselementen en open (landbouw)gronden. Hier is de aanleg van nieuwe landgoederen in principe mogelijk, echter niet met grote bospercelen.
- Het grootste deel van het Rissebeekcomplex. Ook hier geldt als voorwaarde dat geen sprake kan zijn van de aanleg van grote aaneengesloten boscomplexen. Hier kan landgoedontwikkeling bijdragen aan de recreatieve waarde van het gebied en aan de realisatie van waterberging.
- Een gebied ten westen van Moerstraten. Hier liggen in de oude veenontginningen al enkele landgoederen zoals Stenen Kamer. In dit gebied kan de aanleg van landgoederen bijdragen aan de versterking van het landschappelijke beeld en vergroting van de ecologische waarden. Daartoe moeten de landgoederen een transparante, open opzet krijgen.
- Tot slot komen twee gebieden in het besloten landschap rond Nispen in aanmerking voor de ontwikkeling van landgoederen, waartoe Ottermeer behoort.

In het overige deel van het buitengebied is landgoedontwikkeling niet wenselijk, omdat in deze gebieden gestreefd wordt naar het behoud van de openheid uit oogpunt van agrarisch gebruik of natuurwaarden (weidevogels).

Naast het aanwijzen van bovenstaande gebieden geeft de notitie een aantal (extra) beeldkwaliteits-eisen voor nieuw te ontwikkelen landgoederen die betrekking hebben op de afstand van gebouwen en bos tot aangrenzende (landbouw)percelen en de vorm (bescheiden) en verschijningsvorm van de gebouwen. Deze eisen zijn opgenomen in de gemeentelijke Welstandsnota.

2.5.5 Kamperen in Roosendaal na 1 januari 2008

De gemeentelijke nota “Kamperen in Roosendaal na 1 januari 2008, Overzicht van uitgangspunten in bestemmingsplannen en APV” geeft allereerst een overzicht van de huidige situatie in de gemeente Roosendaal. Vervolgens komen uitgangspunten voor de toekomstige situatie aan bod, waarna ingegaan wordt op de hoofdlijnen voor de juridisch/planologische vertaling.

Het natuurkampeerterrein nabij de Ottermeerhoeve zal -in overeenstemming met de nota- bestaan uit 40 toeristische kampeerplaatsen.

2.5.6 Welstandsnota

Het welstandsbeleid voor Roosendaal is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dit betekent, dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Roosendaal.

Het belangrijkste uitgangspunt voor het formuleren van welstandsbeleid vormt het handhaven van de afzonderlijke ruimtelijke karakteristieken en waardevolle elementen, zonder ontwikkelingen te belemmeren. In welke mate dit mogelijk is, hangt af van de gebiedskarakteristieken, het vigerend beleid en de gewenste ontwikkelingen en is dus met name een politieke keuze.

Voor gebieden met dezelfde functie, (bebouwings)kenmerken en -eigenschappen zijn gebiedsgerichte toetsingskaders opgesteld met een gebiedsbeschrijving, een waardebepalings, het vigerend ruimtelijke beleid en de welstandscriteria.

2.5.7 Waterplan Roosendaal

Het Waterplan is een samenwerkingsproduct van de gemeente Roosendaal, het Waterschap Brabantse Delta, de Waterleidingmaatschappij Brabant Water en de provincie Noord-Brabant. Het Waterplan vormt de opstap naar een intensieve en efficiënte samenwerking vanuit het besef dat alleen op deze manier de veelal integrale waterproblemen aangepakt kunnen worden. Het Waterplan is een vrijwillige planvorm die geen wettelijke verankering kent. De doelstellingen uit dit Waterplan dienen dan ook vertaald te worden in de gemeentelijke plannen die wel een juridische grondslag kennen. Het Waterplan vervult in dat opzicht de functie van een koepelplan op gemeentelijk niveau.

In het Waterplan wordt vooruit geblikt op de wijze waarop in de toekomst met het aspect water binnen de gemeente wordt omgegaan.

De doelen van het Waterplan zijn:

- inzicht in het functioneren van het watersysteem en de wijze waarop deze bepalend is voor functies als groen, wonen, werken en recreatie;
- het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op het waterhuishoudkundig beleid binnen de gemeente Roosendaal;
- het benoemen van ingrepen gericht op het verbeteren van de Roosendaalse waterhuishouding.

Deze doelen dragen bij aan het realiseren van de hoofddoelstelling van het nieuwe waterbeheer: “Het creëren van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem met een daarop afgestemd water- en landgebruik tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten”.

Vanuit een brede participatie waarin niet alleen de verschillende overheidsinstanties maar ook belangengroepen hebben meegewerkt, worden in dit Waterplan doestellingen, beleidsregels en maatregelen uitgewerkt die toewerken naar het bereiken van het gewenste eindbeeld.

In 2030 moet er in de gemeente Roosendaal sprake zijn van een watersysteem, waarin het grondgebruik zodanig is afgestemd op het natuurlijk functioneren van het watersysteem, dat daarmee variaties in waterkwantiteit en -kwaliteit eenvoudig kunnen worden opgevangen (veerkracht). Dit houdt in dat de verschillende vormen van grondgebruik en de karakteristieken van het watersysteem meer met elkaar in evenwicht worden gebracht, zodat er een minimum aan ingrepen in het watersysteem nodig is om de gewenste gebruiksfuncties te kunnen uitoefenen.

De waterketen is verder geoptimaliseerd, waardoor er negatieve kwaliteitsinvloed op het watersysteem tot een aanvaardbaar minimum wordt teruggebracht evenals het verbruik van grondstoffen. Binnen de keten werken de organisaties op efficiënte en doelmatige wijze samen. De intensievere samenwerking beperkt zich niet tot de waterketen. Hierdoor vormen organisatorische grenzen niet langer een belemmering in het operationele waterbeheer, zodat een hoge mate van transparantie wordt bereikt en er geen ruimte resteert voor het onderling afwentelen van problemen.

Het waterbeheer wordt door de betrokken organisaties als collectieve verantwoordelijkheid beschouwd en als zodanig inhoud gegeven vanuit de eigen verantwoordelijkheid. Gelet op het geldende beleid van de verschillende overheden c.q. waterbeheerders zal de fysieke toestand van het Roosendaalse water de komende jaren sterk verbeteren. Binnen de gehele gemeente wordt daarmee minimaal een algemene basiskwaliteit in het watersysteem bereikt.

Door middel van de vigerende kwaliteitsdoeleinden wordt in alle deelstroomgebieden een meer duurzaam en veerkrachtig functionerend systeem nagestreefd. Binnen de gestelde termijnen van het vigerend beleid wil het waterplan bijdragen aan het realiseren van de basiskwaliteit van de volgende doelstellingen die samen de speerpunten van het waterplan vormen:

- verbetering van de waterkwaliteit;
- verminderen wateroverlast en verlagen inundatierisico (inundatie = het onder water zetten van een stuk land);
- vergroting van landschapsecologische waarden;
- een duurzaam en verantwoord gebruik van (drink)water;
- vergroting van belevingswaarde;
- organisatie, participatie en communicatie.

Boven op deze doelstellingen die voortvloeien uit het geldende beleid en al voor een deel gerealiseerd zijn, worden vanuit dit Waterplan extra ambities geformuleerd "de na te streven kwaliteit". Deze verschillen per stroomgebied.

2.5.8 Gemeentelijk rioleringsplan 2010 - 2013

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2010-2013 is een strategisch beheerplan. In het verbreed GRP wordt de integratie van de zorgplichten hemelwater, afvalwater en grondwater, waarvan hemelwater en grondwater een nieuwe zorgplicht zijn, vormgegeven. In de Wet gemeentelijke watertaken, in werking per 1 januari 2008, worden naast de traditionele gemeentelijke zorg voor afvalwater expliciet zorgplichten benoemd voor hemelwater en grondwater. Er wordt uitgegaan van de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar voor maatregelen op het eigen terrein. Indien in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand, dan krijgt de gemeente een zorgplicht. Deze gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren.

In het VGRP 2010-2013 is opgenomen:

- hoe de gemeente de komende jaren het gemeentelijk rioleringsstelsel gaat beheren en onderhouden;
- welke maatregelen de gemeente neemt om wateroverlast door intensieve regenbuien (klimaatverandering) te voorkomen;
- hoe de gemeente omgaat met de zorg voor regenwater;
- hoe inzicht verkregen wordt in overlast door hoge grondwaterstanden in de gemeente.

In het VGRP 2010-2013 zijn doelstellingen voor de komende jaren vastgesteld.

Daarbij is op basis van de gekozen strategie op hoofdlijnen aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gestelde doelen te bereiken en welke (financiële) middelen daarvoor nodig zijn.

Hierbij worden ook de gevolgen voor de rioolheffing voor burgers en bedrijven aangegeven. Op welke wijze de noodzakelijke maatregelen, zoals rioleringsvervanging of hydraulische en/of milieu-maatregelen, zullen worden uitgevoerd, wordt in latere operationele plannen opgenomen.

Met behulp van het VGRP 2010-2013 worden de volgende doelstellingen en maatregelen nagestreefd:

- goed functioneren van de bestaande transportsystemen voor afvalwater, hemelwater en grondwater;
- zo min mogelijk schoon regenwater of grondwater via de gemengde afvalwaterriolering afvoeren;
- met het rioleringssysteem het milieu zo min mogelijk belasten;
- uitvoeren van de maatregelen om water op straat verder te verminderen;
- bijdrage leveren aan behalen waterkwaliteit conform Kaderrichtlijn Water onder meer door het opsporen van foutieve vuilwateraansluitingen op hemelwaterriolen;
- inzicht krijgen in grondwatersysteem Roosendaal door het opzetten van een meetsysteem en het structureel verzamelen van de meetresultaten.

2.5.9 Notitie grondwater

In de notitie 'Grondwater Roosendaal planperiode 2008 – 2012' is het begrip grondwater in al haar facetten uitgewerkt: beleidskader, begripsdefinitie, betrokkenen, verantwoordelijkheden, enz. Deze notitie zal als leidraad worden gebruikt bij toekomstige ontwikkelingen, waarbij grondwater een rol speelt. Bovendien vormt deze notitie mede de basis voor de maatregelen in het uitvoeringsprogramma van het VGRP en daarmee de leidraad voor het formuleren van het gemeentelijke beleid m.b.t. grondwater.

2.5.10 Beleidsnota Handhaving "Programmatisch handhaven, de manier van werken in Roosendaal"

In 2004 is in Roosendaal gestart met de professionalisering van de handhaving. In dat kader is de beleidsnota Handhaving "Programmatisch handhaven, de manier van werken in Roosendaal" vastgesteld. Het doel van het gemeentelijke handhavingbeleid is het verbeteren van de integraliteit en onderlinge afstemming van de handhaving door middel van het invoeren van programmatisch handhaven. Dit houdt in dat jaarlijks een uitvoeringsprogramma wordt voorbereid en vastgesteld. Uit dit programma blijkt welke handhavingactiviteiten - in welke mate en samenhang - door de verschillende handhavingpartners worden uitgevoerd. De prioriteiten zijn neergelegd in de nota "Verbreiding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal".

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. Het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor de controle en handhaving van de regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het ultieme doel van handhaven is het bereiken van normconform gedrag.

Handhaving betreft het toezicht houden op verleende beschikkingen en het toezicht houden op naleving van gebruiksvoorschriften. Bij niet naleving van de regels kan handhavend opgetreden worden. Er kan zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk gehandhaafd worden. Tussen deze twee vormen van handhaving zit een belangrijk verschil. Bestuursrechtelijk handhaven is er op gericht om de overtreding ongedaan te maken. Deze vorm van handhaven heeft dus een herstellende functie, terwijl strafrechtelijk handhaven er op gericht is om de overtreder te bestraffen. Hoewel beide vormen van handhaven dus voorkomen zal de gemeente doorgaans bestuursrechtelijk handhaven.

Aan elke beslissing op het gebied van handhaving gaat een zorgvuldige belangenafweging vooraf. De bevoegdheid tot het toepassen van een handhavingmiddel is een bevoegdheid en geen plicht. In de jurisprudentie is echter wel bepaald dat gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om handhavend op te treden in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan weigeren dit te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die situatie behoort te worden afgezien.

Handhaving vindt plaats op basis van de nota “Verbreding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal”. In deze nota zijn, op basis van een probleem- en risicoanalyse, prioriteiten bepaald. De keuze wanneer wel en wanneer niet wordt gehandhaafd is hierdoor terug te voeren op een vastgestelde lijn waardoor willekeur, ongelijke behandeling en onzorgvuldigheid wordt voorkomen.

2.5.11 Beoordelingskader initiatieven buitengebied

Op 22 december 2009 is door het college van burgemeester en wethouders de nota “Beoordelingskader Initiatieven Buitengebied” vastgesteld. Dit beleidsdocument is vervaardigd, omdat de gemeente frequent wordt geconfronteerd met verzoeken om medewerking te verlenen aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, waarbij het in de meeste gevallen gaat om het kunnen bouwen van (nieuwe) woningen.

Om niet steeds op ad hocbasis hierover besluitvorming tot stand te moeten brengen is ervoor gekozen een afzonderlijk toetsingskader te creëren, op grond waarvan concrete verzoeken kunnen worden afgehandeld. De nota betekent overigens geen belangrijke koerswijziging voor de gemeentelijke opstelling in dit soort situaties, maar kan eerder worden gezien als een formalisering van bestendig gevoerd beleid. Al jarenlang wordt namelijk uiterst terughoudend omgegaan met het toestaan van nieuwe woningbouwmogelijkheden buiten de daarvoor aangewezen woonkernen. In de nota zijn linten aangewezen waarlangs eventueel nieuwe invullingen met woningbouw tot de mogelijkheden zouden kunnen behoren. Daarnaast biedt de nota ook ruimte voor de toepassing van meer algemene regelingen, zoals bijvoorbeeld van provinciale zijde zijn geïntroduceerd. Te denken valt hierbij aan landgoederen, buitenplaatsen en Ruimte voor Ruimtekavels.

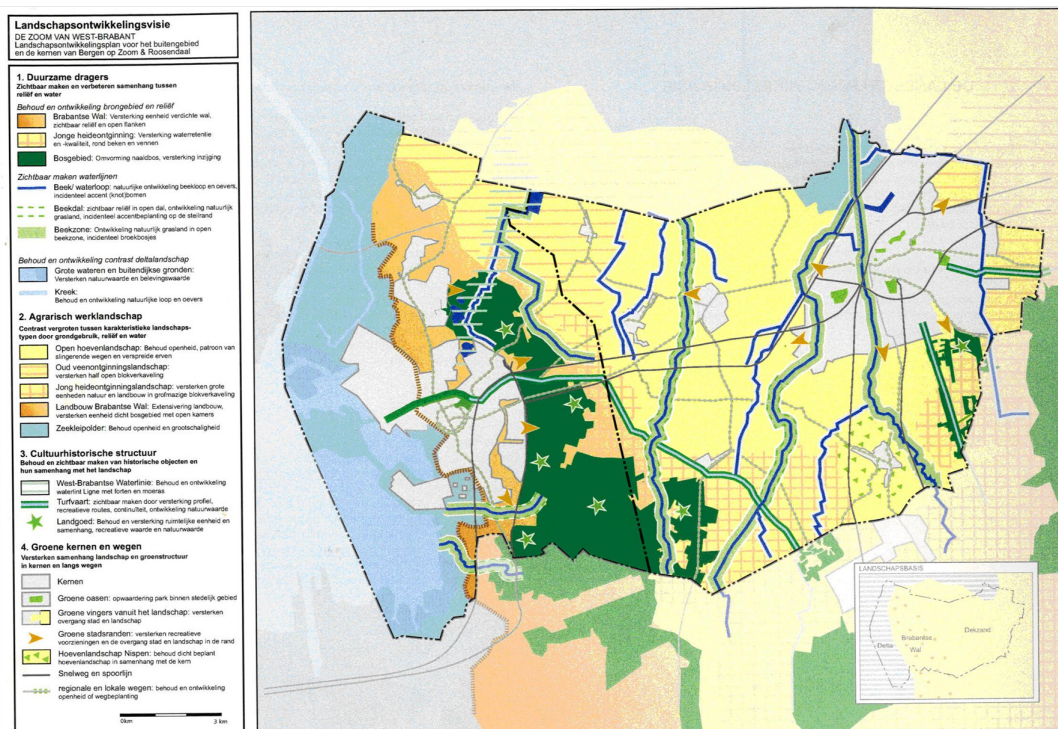
Hoofdstuk 3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke c.q. landschappelijke hoofdstructuur van het buitengebied van Wouw is het resultaat van de voortdurende wisselwerking tussen het natuurlijke milieu en de talloze menselijke ingrepen. In eerste instantie is de abiotische factor (geomorfologie, bodem en water) bepalend geweest, daarna heeft de mens steeds sterker zijn stempel op het landschap gedrukt.

Ondanks de ligging in een grootstedelijke omgeving heeft het buitengebied van Wouw haar landelijke karakter grotendeels weten te behouden. In het Landschapontwikkelingsplan (zie ook hoofdstuk 2.3.3) zijn –op grond van de geologische ondergrond, het huidige grondgebruik en het landschapsbeeld– de volgende vier landschapstypen onderscheiden die qua aard en verschijningsvorm ieder een samenhangend geheel vormen:

1. het hoevenlandschap met beken;
2. het oude veenontginningslandschap;
3. het jonge heideontginningslandschap
4. het gesloten boslandschap op de Brabantse Wal.

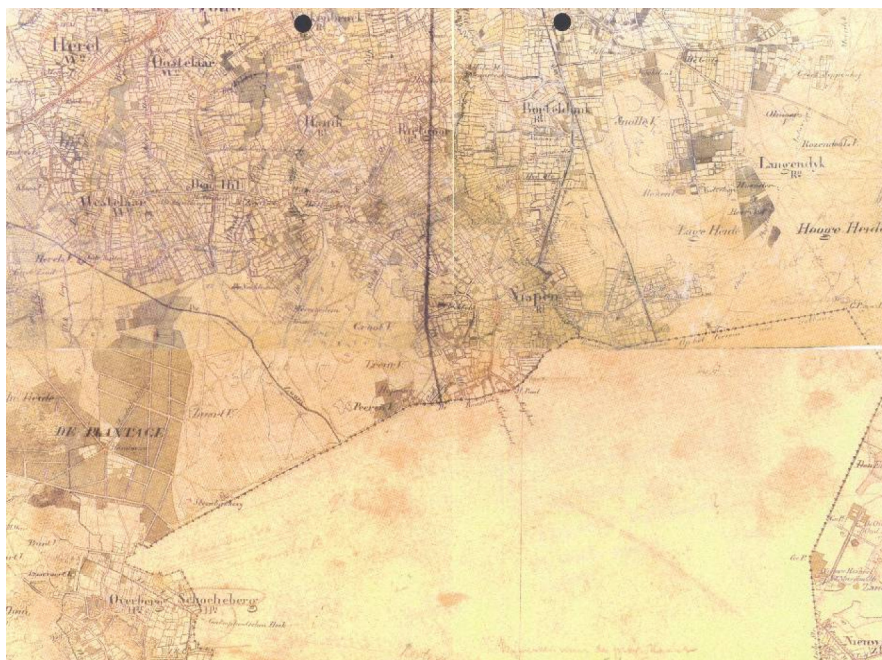


Landschappelijke hoofdstructuur (bron: Landschapontwikkelingsplan)

De eerste drie landschapstypen liggen op de overgang van de hoger gelegen Brabantse Wal naar het lager gelegen dekzandgebied. Het dekzandgebied helt geleidelijk af in noordelijke richting. Op de Brabantse Wal ontspringen diverse beken die brede dalen in het landschap hebben ingesleten. De dalen van de Smalle Beek, de Bieskensloop en het Haiinkbeekje zijn duidelijk herkenbaar.

De geografische locatie Ottermeer is al zeer oud. De boerderij en het nabij gelegen ven 'Groette Hottemeer' worden al in 1288 genoemd. Op een historische kaart uit 1753 staat de boerderij opnieuw vermeld. De boerderij heette toen 'Otmeer'. Op de kaart uit 1900 staat de naam 'Ottermeerhoef' vermeld. Lange tijd lag de boerderij aan de rand van een groot gebied met heide, bos en vennen, dat zich uitstreckte langs de Nederlands-Belgische grens.

Door de aanwezige hoogteverschillen was het een zeer gevarieerd gebied met droge en natte delen. Het bos- en heidegebied werd rond 1920 ontgonnen tot landbouwgrond.



Historische kaart ca. 1850

3.2 Omgeving plangebied

Het landschap in de omgeving van Ottermeer is relatief grootschalig en open, met name ten westen van de spoorlijn Roosendaal-Antwerpen.

Over een lengte van 300 meter grenst het plangebied aan de Belgische grens en sluit hier aan op het landgoed/arboretum Hemelrijk / Paardenhoek. Dit landgoed is 110 ha. groot en bestaat voornamelijk uit bos. Het kent een uitgebreide collectie aan bijzondere bomen en struiken. Het gebied bestaat uit een afwisseling van open ruimten, beplantingen, oude bomen, vennen, watergangen en bomenlanen. Er staan drie voorname gebouwen.



Spoorlijn Roosendaal - Antwerpen in noordelijke richting

Naar het oosten toe, aan de andere kant van de spoorlijn, wordt het landschap kleinschaliger met meer afwisseling met weilanden, houtwallen en een aantal kleine boscomplexen (de Honingbossen). Dit is de overgang naar het besloten hoevenlandschap bij Nispen. Ottermeer wordt vanaf de zuidkant en noordoostkant ontsloten. Hier liggen de Hollandse Dreef (die tevens de grens met België vormt) en de Nigtestraat. De verkeersintensiteiten op deze wegen zijn zeer laag. De dichtstbijzijnde OV-halte is het spoorstation Essen. Dit ligt op ca. 900 meter van Ottermeer.

3.3 Plangebied

Het plangebied is te kenmerken als een gebied dat in de huidige situatie een tweedeling kent, enerzijds bestaande uit de bestaande bebouwing met omliggende tuin en verhardingen en anderzijds de graslanden temidden van jonge bosaanplant.



Plangebied

De bestaande boerderij ligt in het westelijke deel van het plangebied. Het complex bestaat uit een oude boerderij met daaromheen een aantal bijgebouwen, waaronder een grote ligboxenstal en een wagenloods. De bijgebouwen beslaan een oppervlakte van ca. 1.100 m². De boerderij heeft een inhoud van ca. 3.000 m³. Van de boerderij is het achterdeel oud, al het andere is rond 1930 verbouwd.

Het is een vrij sober complex van donkere baksteen met daarboven een geknikte kap (mansardedak). De nok is ruim 10 meter hoog. Veel van de oorspronkelijke kenmerken, zoals de raamindeling, zijn later gewijzigd.



Zicht op de boerderij vanaf de Hopmeerweg

Aan de westkant van de boerderij ligt een natuurkampeerterrein, waarvoor in het verleden een kampeervergunning is verleend. Vervolgens is het gemeentelijk kampeerbeleid vastgelegd in een beleidsnota. Hierin is vastgelegd dat op het natuurkampeerterrein maximaal 40 recreatieplaatsen worden toegestaan. Hiervoor is een boomgaard en weide ingericht met ruime standplaatsen in een groene setting, grenzend aan het ven. Naast de boerderij is in een bestaand bijgebouw het sanitair voor de camping gerealiseerd.

Het Peerenven en aansluitende bosperceel en laan zijn reeds lang bestaand. Het ven heeft primair een natuurfunctie, evenals het bosperceel. Tijdens het kampeerseizoen wordt hier extensief recreatief medegebruik toegestaan voor de gasten van het natuurkampeerterrein.



Natuurvennen



Een groot deel van het noordelijke terrein is in 2002 -met toestemming van de gemeente- ingeplant met bos. Ook zijn al twee vennen/poelen gegraven en zijn lanen en paden aangelegd. Op het scharnierpunt tussen de noordelijke bosaanplant en westelijk kleinschalige boerderij ligt een wigvormige weide. Deze wordt omgeven door aangeplante bomenlanen en zal verworden tot een besloten landschapskamer. De paden in het noordoostelijke deel zijn openbaar toegankelijk. Het westelijk deel van het landgoed (rond de boerderij, de agrarische gronden en de camping) is alleen toegankelijk voor de gasten.

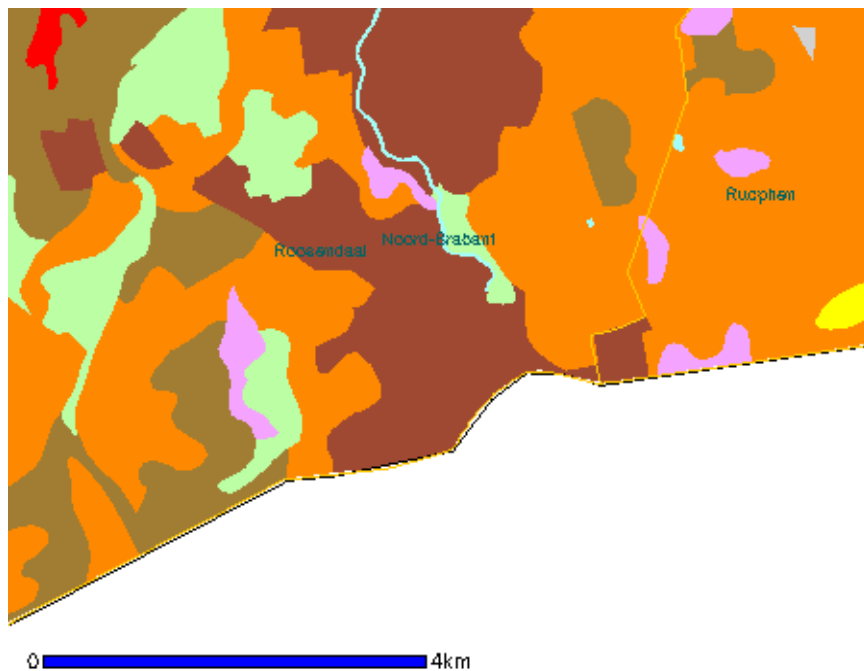
Het ruimtelijk contrast tussen de met bos beplante percelen, het besloten natuurkampeerterrein en de weide met het westelijke open en uitgestrekte agrarische gebied is groot en kenmerkend voor de landschappelijke structuur. Dit contrast zal in de loop der jaren verder toenemen doordat beplanting op het landgoed en rond de boerderij verder tot wasdom zal komen.



Zicht op de graslanden ten westen van het landgoed (uit westelijke richting)

3.4 Geomorfologie en bodem

De opbouw en samenstelling van de bodem zijn van invloed op de geschiktheid voor diverse gebruiksvormen. Door technische en wetenschappelijke ontwikkelingen neemt de afhankelijkheid van de natuurlijke omstandigheden steeds verder af. Het plangebied bestaat overwegend uit fijne zandgronden (bruin, oranje en groentinten), welke naar het noorden en westen van de gemeente overgaan in zeekleigebieden. Deze in beginsel voor landbouw matig geschikte gronden zijn daarom ook pas laat ontgonnen.



Bodem. Bron: www.bodemdata.nl

3.5 Verkeer en infrastructuur

Het verkeer van en naar landgoed Ottermeer wordt verdeeld over 4 tal toevoerwegen, namelijk vanuit westelijke richting via de Mariabaan en Hollandse Dreef, vanuit noord-oostelijke richting via de Nigtestraat en de Grensstraat. Bezoekers uit België komen via Essen. Verder zijn er veel gasten die met de trein komen via station Essen. Verder verlaten de gasten het terrein weinig. Er komt een warme bakker elke morgen op het terrein vers gebakken brood brengen en ook worden boodschappenfietsen gratis ter beschikking gesteld.

Belangrijk is de ligging van Ottermeer direct langs en vlak bij een aantal bestaande toeristische routes, zoals de LF13 (fietsers) en de GR5 (wandelaars). Ottermeer heeft een belangrijke (verblijfs-)functie voor wandelaars en fietsers, die deze lange afstandsroutes volgen.

3.6 Ecologie

De actuele natuur- en landschapswaarden van de gronden die tot Ottermeer behoren, waren tot voor kort beperkt. De gronden zijn jarenlang intensief gebruikt als landbouwgrond. Bos of andere landschapselementen waren niet aanwezig. Door de recente bosaanplant en het extensieve beheer is de natuurwaarde nu reeds merkbaar aan het toenemen.

In de naaste omgeving zijn gebieden met hogere natuurwaarden te vinden. Net over de grens ligt het landgoed Hemelrijk / Paardenhoek. Dit is een afwisselend gebied met loofbossen, graslanden en grotere en kleinere waterpartijen.

Het gebied biedt broedgelegenheid aan een breed scala aan zang- en roofvogels. Er komen ook veel kleine zoogdieren voor, zoals bunzing, wezel, egel en hermelijn. Bovendien is het een leefgebied voor amfibieën.

Aan de westgrens van het landgoed Hemelrijk loopt de Spillebeek, een oude historische turfvaart, die op Nederlands grondgebied als De Zoom verder gaat in de richting van Bergen op Zoom. De Zoom is een belangrijke ecologische verbindingszone.

Het gebied rond de Honingbossen, ten noord-oosten van Ottermeer, bestaat uit een afwisseling van kleine bospercelen en cultuurgronden. Deze afwisseling maakt het gebied geschikt voor diverse soorten vogels en kleine zoogdieren.

Ten noord-westen van Ottermeer lag vroeger een groot heide- en vennengebied. Het huidige Hopmeer is het overblijfsel hiervan, een natuureservaat dat wordt beheerd door Staatsbosbeheer.



Nieuw landgoedven ter versterking van de natuurwaarden

3.7 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

3.7.1 Cultuurhistorie

Om de cultuurhistorische waarde van het plangebied en omgeving in beeld te brengen is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De waarde van een gebied ligt niet alleen in cultuurhistorische elementen afzonderlijk, maar vooral in de herkenbaarheid en gaafheid van het patroon als geheel.

In het plangebied en directe omgeving zijn weinig cultuurhistorische waarden bewaard gebleven. Door diverse ruilverkavelingen is veel van het oorspronkelijke patroon verdwenen. Wat overgebleven is, zijn (restanten) van het wegenpatroon. De Grensstraat, Nigtestraat en de Hopmeerweg (deels verdwenen) zijn aangemerkt als historisch-landschappelijke lijnen van een hoge waarde. Bijzonder zijn ook de noord-zuid gerichte zichtlijnen tussen de Hollandse Dreef en het Hopmeer. Deze zichtlijnen worden geaccentueerd door de bomenrijen in noord-zuidrichting.

3.7.2 Archeologie

De indicatieve archeologische waarden zijn opgenomen op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft aan of de kans op het aantreffen van archeologische bodemvondsten laag, middel hoog of hoog is. De archeologische verwachtingswaarde van de gronden op Ottermeer is overwegend laag. De gronden zijn pas in de twintigste eeuw ontgonnen. Omdat de plek van de boerderij zelf een langere historie kent, is hier wel een kans dat er archeologische resten in de bodem zitten.

3.7.3 Monumenten

De bebouwing in het West-Brabantse landschap is van oorsprong sober. De gebouwen zijn opgetrokken uit een donkere baksteen met donkergrijze dakpannen.

De detaillering is eenvoudig: de gebouwen kennen weinig versieringen. De oorspronkelijke boerderijen zijn langgerekt: woonhuis en stalgedeelte liggen onder één dak van gelijke vorm. De boerderij op het landgoed Ottermeer is daar een voorbeeld van. Deze boerderij is zeer eenvoudig en heeft een zeer sobere uitstraling. Het betreft geen cultuurhistorische bebouwing, die op een monumentenlijst of op een lijst van potentieel aanwijsbare monumentale panden voorkomt.

3.8 Veiligheid

Het plangebied ligt op een afstand van minimaal 250 meter van de spoorlijn Roosendaal-Antwerpen. Over dit traject vindt transport gevaarlijke stoffen plaats. Tevens liggen door en in de directe nabijheid van het plangebied een drietal hogedruk aardgasleidingen.

3.9 Milieu

Een beschrijving van de bestaande toestand inclusief de beoordeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 4 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten voor het bestemmingsplan aan de orde en de wijze waarop deze in het bestemmingsplan zijn vertaald. De uitgangspunten geven het beleid voor de diverse functies in het buitengebied aan. De beleidskeuzes zijn gebaseerd op de bestaande situatie, de aanwezige beleidskaders en de te verwachten maatschappelijke ontwikkelingen, zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

4.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Inleiding

Het buitengebied biedt ruimte aan diverse functies waaronder landbouw, natuur, landschap, recreatie, wonen en werken. De waarden die aan deze functies worden toegekend en de onderlinge relaties verschillen per gebied. Het is dan ook noodzakelijk belangen af te wegen. Soms gaat de ontwikkeling van de ene functie ten koste van de andere functie, soms kunnen ze elkaar ook versterken.

Bij de afweging van de verschillende belangen in het buitengebied wordt -aansluitend het beleid van zowel gemeente, provincie als rijk- aan de gebiedsfuncties natuur, landbouw en landschap een doorslaggevend belang toegekend. Ontwikkelingen van andere functies mogen dus niet een zodanige omvang of intensiteit hebben dat ze de functies natuur, landschap en landbouw onevenredig beïnvloeden.

Het karakter van deze functies is echter niet gelijk. Landbouw en natuur zijn gebiedsdekkende functies terwijl het landschap overal is. Het landschap is het resultaat van de ontwikkelingen op het gebied van landbouw en natuur c.q. de wijze waarop de mens en natuur met elkaar omgaan. Dit zorgt voor een ingewikkeld samenspel dat in ons land diverse waardevolle cultuurlandschappen met zeer verschillende identiteiten heeft opgeleverd.

Ook op de schaal van het buitengebied in een groter verband en de omgeving van de Ottermeerhoeve in kleiner verband is dit het geval: de ontginningsgeschiedenis heeft geleid tot het huidige cultuurlandschap, waarin landbouw en natuur hun eigen plaats hebben. Dit samenspel is nog steeds gaande en onderhavig initiatief vormt de weerslag van hoe thans naar dit landschap wordt gekeken. Tegenwoordig is dat meer dan ooit herstel van het landschap vanuit het oogpunt van verblijfswaarde, daar waar dat tot niet zo heel lang geleden alleen productiewaarde was, waarvan het opheffen van een cultuurhistorische waardevolle weg als de Hopmeer eigenlijk het trieste dieptepunt is.

Vanwege deze wisselwerking tussen landbouw, natuur en het landschap en gelet op het grote belang dat (door de gemeente en ook de hogere overheden) wordt gehecht aan de instandhouding van dit cultuurlandschap geldt voor dit bestemmingsplan net zoals voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied Wouw, de volgende algemene en overkoepelende beleidskeuze: "behoud, herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen".

Toetsing van het plan aan beleid

In de Verordening Ruimte van de provincie, alsmede in de gemeentelijke Notitie nieuwe landgoederen zijn voorwaarden opgenomen, waaraan een nieuw landgoed moet voldoen. Deze voorwaarden/criteria hebben betrekking op de geplande inrichting van een nieuw landgoed, de beeldkwaliteit en de duurzame instandhouding hiervan.

Uit gevoerd overleg tussen de gemeente Roosendaal en de provincie Noord-Brabant is gebleken dat de plannen voor het landgoed Ottermeer voldoen aan de gestelde criteria. Met het landgoed wordt een ecologische verbinding gelegd tussen het landgoed Hemelrijk / Paardenhoek op Belgisch grondgebied en de Honingbossen. De waterloop 't Stokske vervult hierin ook een rol.

De natuur- en landschapswaarden van het gebied worden hiermee versterkt. Bovendien past het initiatief in de verbrede plattelandsdoelstelling voor het parklandschap, waarbij de landbouw nevens geschikt is aan landschappelijke, ecologische en recreatieve potenties, waarbij ecologische landbouw gestimuleerd wordt en recreatie in toenemende mate een tweede drager wordt in het gebied.

Op het landgoed Ottermeer, met een totale oppervlakte van 19,4 ha, is c.q. wordt in totaal ruim 15 hectare nieuwe natuur aangelegd in de vorm van bos, struweel, bloemrijke graslanden en water.

Conform de nieuwste beleidsopvattingen van de provincie mag het landgoed plaats bieden aan twee wooneenheden. De bouw van de twee nieuwe wooneenheden vindt plaats binnen een aaneengesloten bouwvlak, dat één ruimtelijk geheel vormt. Daarnaast blijft het bestaande agrarisch bedrijf gehandhaafd. Deze opzet past goed in het beeld van het traditionele landgoed met een landhuis en bijbehorende agrarische bedrijvigheid. Het landgoed functioneert aldus als een bedrijfsmatige, multifunctionele en ruimtelijke eenheid.

4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

4.2.1 Kwaliteit en potenties

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het landgoed ontwikkeld wordt in een cultuurhistorisch, landschappelijk, hydrologisch en ecologisch verantwoorde context. Het landgoed zal een versterking van de landschappelijke en ecologische structuur bewerkstelligen. De inrichting tot landgoed biedt kansen om diverse bos- en natuurgebieden in de nabije omgeving met elkaar te verbinden. Dit leidt tot een versterking van de natuurwaarden in het gebied. Bijgaande kaart maakt duidelijk dat er een landschappelijke verbinding wordt gelegd tussen het Belgische landgoed Paardenhoek en de Honingbossen.



Landschappelijke inpassing van het landgoed

Bij de opzet van het landgoed is aansluiting gezocht bij de bestaande landschappelijke structuur. Het landgoed zal een afwisseling bieden aan besloten en open ruimten, die middels bomenlanen met elkaar verbonden zijn. Het noordelijk deel van het plangebied zal grotendeels bestaan uit bos. Dit bos is reeds in 2002 met toestemming van de gemeente aangelegd. Het gebied loopt in een wigvorm tot aan de bestaande boerderij. De percelen tegenover en ten zuiden van de boerderij zijn gereserveerd voor een halfnatuurlijk bloemrijk grasland. Dit deel van het landgoed accentueert de overgang van de hogere gronden naar het aangrenzende laaggelegen gebied het Hopmeer en tevens de overgang tussen het oude en het jonge cultuurlandschap.

4.2.2 Hoofdopzet

In het plan "Landgoed Ottermeer" wordt een bestaande boerderij met de bijbehorende gronden omgezet naar een kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf met als neventak een natuurkampeerterrein. Aansluitend worden conform de provinciale en gemeentelijke richtlijn agrarische gronden omgezet in een landgoed nieuwe stijl. De initiatiefnemer heeft een verbrede doelstelling voor ogen: naast natuur- en landschapsontwikkeling moet er ook ruimte zijn voor ecologische landbouw, recreatie en educatie.

De initiatiefnemer streeft naar duurzame instandhouding van het landgoed en de boerderij als ruimtelijke en economische eenheid. Het landgoed zal alleen echte duurzaamheid kennen als de kosten en inkomsten ten aanzien van beheer en onderhoud in evenwicht zijn. Om de verdere inrichting en exploitatie van het landgoed te kunnen financieren zijn zowel de bouw van twee landgoedwoningen als de exploitatie van een natuurkampeerterrein noodzakelijk.

De woningen zijn overigens als gevolg van de zienswijzenprocedure verschoven naar een iets noordelijker gelegen locatie in het plangebied. (NB. Het kaartje op de vorige pagina geeft nog de oorspronkelijk gedachte situering weer.)

De boerderij blijft op de huidige locatie in stand. Rondom de boerderij wordt op het grootste deel van de agrarische gronden een nieuw landgoed gerealiseerd. De agrarische bedrijvigheid wordt verbreed. Bezoekers krijgen de gelegenheid om daadwerkelijk deel te nemen aan de activiteiten op het ecologische tuinbouwbedrijf. Men wordt ook de mogelijkheid geboden om langer op het landgoed te kunnen verblijven. Naast het tuinbouwbedrijf heeft de initiatiefnemer reeds een minicamping. Het huidige aantal staanplaatsen wordt vergroot tot 40 plaatsen. De natuur- en landschapsbouw staat ten dienste van zowel het nieuwe landgoed als van de recreatieve voorziening. De tuinbouw vindt plaats op ecologische basis en vormt een integraal onderdeel van het landgoedplan.

In het oostelijk deel overheerst de natuurfunctie, bestaande uit bos, bloemrijk grasland en twee vennen en dit deel krijgt ook de nieuwe woonbestemming toebedeeld. Het westelijk deel heeft een agrarische en recreatieve functie.

Het beeld wordt hier bepaald door kleine landschapselementen, zoals houtsingels, bomenrijen, solitaire bomen, bloemrijke randen en poelen. Het gedeelte van het landgoed rond de boerderij, de agrarische gronden en de camping zijn alleen toegankelijk voor de gasten. Het vroegere Peerenven is als open water hersteld. Deze vijver heeft primair een natuurfunctie en wordt tijdens het kampeerseizoen gebruikt als zwembijver.

4.2.3 Het ruimtelijk concept

Het plan combineert landbouw, natuur en waterberging en dat is een belangrijke doelstelling van het beleid van provincie, gemeente en waterschap. Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding is het gewenste toekomstige grondgebruik doorvertaald.

Eén van de provinciale voorwaarden voor het ontwikkelen van een nieuw landgoed is dat er sprake dient te zijn van de aanleg van nieuw bos- en/of natuurgebied. Tot 'nieuwe natuur' op het landgoed worden gerekend de bossen, de bloemrijke randen en de twee vennen in het noordelijke deel van het terrein. Het plangebied is 19,4 ha. groot. Volgens het beleid van de provincie geldt voor een landgoed een oppervlakte van minimaal 10 ha.

Een aantal kleinere plekken, waar ook natuurontwikkeling plaatsvindt, zoals de bloemrijke grasstrook langs de waterloop, lanen, vennen en bermen, leiden tot een meer omvangrijke natuur- en landschapsdoelstelling. Het Peerenven (0,4 ha) wordt daarbij niet gerekend tot de natuurontwikkeling, omdat dit mede wordt gebruikt als zwembijver.



Jonge bosaanplant in het noordoosten (vanaf de Nigtestraat)

4.2.4 Totstandkoming

Het bos in het noordelijke deel van het plangebied is reeds in 2002 aangelegd. De aanplant van bos en de aanleg van andere elementen met natuurwaarden, zoals lanen, vennen en natuurvriendelijk beheerde bermen, weide en akkers, is voor een gedeelte gefinancierd door een LNV-subsidie en is voor het overige middels een lening voorgefinancierd. Door de realisering van twee woningen, de exploitatie van het natuurkampeerterrein en het sierteeltbedrijf kan de lening worden afgelost.

Vervolgens kan uit de opbrengsten van de recreatievoorzieningen het langdurig beheer van het landgoed worden gefinancierd.

De bosaanplant is gerealiseerd na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van Roosendaal, onder de voorwaarde dat een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) zou worden gestart.

De provincie heeft aanvankelijk in beginsel ingestemd met de realisering van landgoed Ottermeer op basis van een vrijstellingsprocedure.

Toen daarna vervolgens de regeling nieuwe landgoederen door de provincie is vastgesteld werd de vrijstellingsprocedure niet langer als geëigende weg voor de realisering van landgoed Ottermeer beschouwd en moest er een nieuw bestemmingsplan komen.

Bij aanplant leek aanvankelijk aldus voldoende zicht te zijn op een formalisering in de vorm van een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 1, WRO. Nu dient alsnog de planologische regeling voor het landgoed door middel van een bestemmingsplanprocedure bewerkstelligd te worden.

In het kader van de landgoedontwikkeling zullen de beide woningen voldoende zijn om de exploitatie (aanleg en onderhoud) van het nieuwe landgoed financieel mogelijk te maken. In het kader van de regeling nieuwe landgoederen wordt door de nieuwe woningen uitsluitend het deel van de natuuraanleg gefinancierd, dat niet door subsidies of exploitatie van het natuurkampeerterrein wordt gedekt.

4.3 Functionele ontwikkelingen

Het plangebied kent twee bebouwingsclusters: de plek van de bestaande boerderij -die behalve een agrarische, tevens een recreatieve functie vervult- en daarnaast de nog te bouwen landgoedwoningen, die in het kader van de regeling nieuwe landgoederen worden gerealiseerd.

De boerderij

Vanaf de toegangsweg (Ottermeerweg) is de plek van de bestaande boerderij het centrale punt. De bebouwing is gelegen binnen het bestaande agrarisch bouwvlak. Om de bebouwing heen liggen de kleinschalige camping, het groepsverblijf (recreatieve nevenfunctie), de boomgaarden (inclusief natuurkampeerterein) en de agrarische gronden, die worden gebruikt voor ecologische tuinbouw. Vanaf dit centrale deel van het landgoed blijven er uitzichten bestaan op de agrarische omgeving en het natuurreservaat Hopmeer. Rond de boerderij is een karakteristieke erfbeplanting aangelegd met hagen en hoogstamfruitbomen.

De inrichting van het bestaande kampeerterein bestaat uit grasland, hoogstamfruitbomen en struik-hagen. De initiatiefnemer wil de bestaande minicamping uitbreiden tot een natuurcamping met maximaal 40 plaatsen. Onder deze 40 plaatsen valt ook een vijftal trekkershutten. Het kampeerterein is omgeven door bos en struweel. Hierdoor heeft het geen versturende invloed op de landelijke omgeving en tegelijk wordt de privacy van de kampeerder gewaarborgd. Daarnaast is er de wens om -binnen het bestaande bouwvlak- een groepsaccommodatie, het benodigde sanitair en een verblijfs-ruimte te realiseren.

De bestaande gebouwen zijn over het algemeen oud en hebben een eenvoudig en zeer sober uiterlijk. Ook de bestaande boerderij heeft een bescheiden en ingetogen uitstraling. Onderzoek heeft uitgewezen dat het opknappen en hergebruiken van de bestaande gebouwen geen reële optie is. Het kost veel geld terwijl de uitstraling van het totaal matig blijft. Het is daarom gewenst om (op termijn) de agrarische bebouwing te vernieuwen, passend binnen de mogelijkheden die het agrarisch bouwvlak biedt.

Natuurkampeerterein

Het natuurkampeerterein zal, in overeenstemming met de gemeentelijke nota "Kamperen in Roosendaal na 1 januari 2008, Overzicht van uitgangspunten in bestemmingsplannen en APV" uiteindelijk bestaan uit 40 toeristische kampeerplaatsen, waaronder 5 blokhutten binnen het bouwvlak en in totaal 450 m2. aan sanitaire voorzieningen en slechtweervoorzieningen, die eveneens gesitueerd moeten worden binnen het bouwvlak. Het zwemwater betreft een reeds lang bestaande plas, waarbij in aansluiting op het natuurkampeerterein aan één zijde een smalle zandoever is gerealiseerd voor extensief gebruik door gasten die verblijven op het kampeerterein. Voor het overige heeft dit ven een natuurfunctie.

Het geheel is door de beperkte omvang, ruime inrichting en de exploitatie, die vooral in het zomerseizoen zal plaatsvinden, te gering om als volwaardig bedrijf te kunnen functioneren. Vandaar dat een koppeling is gemaakt met de bedrijfsvoering van het bloementeelbedrijf. De opbrengsten hieruit zijn gedeeltelijk benodigd voor de realisering en het beheer van het landgoed en voor het overige als inkomensvoorziening voor de initiatiefnemer. Mede hierdoor kan binnen het landgoed een overmaat aan natuur worden gerealiseerd en kan het agrarische gebruik van de overige gronden extensief en natuurvriendelijk plaatsvinden.

Opgemerkt wordt dat de initiatiefnemer zich met het natuurkampeerterein richt op gasten, die mede worden aangetrokken door de biologische sierteelt, de natuurontwikkeling op het terrein zelf en in de directe nabijheid daarvan, het natuurzwemmen, de bosontwikkeling met wandelpaden en de rustige omgeving. Daarbij hoort dan een natuurkampeerterein met maximaal enkele tientallen toeristische plaatsen, waardoor de verblijfsrecreatie een extensief karakter houdt.

Dit wordt onderstreept door het feit, dat op het daarvoor beschikbare terrein ruim in het groen opgezette plaatsen worden gerealiseerd. Het terrein wordt bewust niet verkaveld voor een groter aantal standplaatsen.

Cluster van twee landgoedwoningen

In het plan is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Deze landgoedwoningen worden gebouwd in organische bouwstijl, volgens duurzaamheidsprincipes en zijn geïnspireerd op de natuurlijke omgeving van het landgoed (zie ook de bijlage beeldkwaliteitsplan). De woningen worden in eigen beheer ontwikkeld of eventueel in erfpacht uitgegeven.

Recreatief medegebruik bos en natuur

Aan de eis om het landgoed openbaar toegankelijk te maken wordt voldaan. Binnen het landgoed worden daartoe lanen gerealiseerd en paden door de natuurpercelen, met een gezamenlijke lengte van 2.000 meter.

Het zuidelijke, niet openbaar toegankelijke deel betreft een natuurperceel en zwemven. Deze gedeeltes zijn uitsluitend toegankelijk voor de gasten van het natuurkampeerterrein. In de praktijk betekent dit een extensieve betreding gedurende uitsluitend het hoogseizoen. Hierdoor wordt in de kwetsbare winterperiode en het aansluitende broedseizoen maximale rust behouden voor de natuur. Daarnaast zijn er nog de bestaande openbaar toegankelijke paden en wegen aan de randen van het terrein, waar verder niets aan verandert.

4.4 Verkeer en infrastructuur

In het licht van de aard van het terrein en de nieuwe voorzieningen (twee woningen, extra kampeerplaatsen en een groepsaccommodatie) zal de verkeersaantrekkende werking ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen gering zijn. In voldoende parkeergelegenheid is en wordt voorzien op de gronden van het landgoed zelf. Met het openbaar vervoer is Ottermeer bereikbaar via het treinstation Essen in België (op 900 meter afstand).

4.5 Ecologie

Het landgoed Ottermeer beoogt een verbinding te leggen tussen het landgoed Hemelrijk / Paardenhoek op Belgisch grondgebied en het kleinschalige landschap rondom Nispen (Honingbossen). Gestreefd wordt naar een natuurlijke omgeving, bestaande uit bos, bloemrijke graslanden, bomenlanen en ecologisch beheerde agrarische gronden.

Flora en Fauna

Het plangebied maakt geen deel uit van een speciale beschermingszone. In de omgeving liggen geen beschermingszones, die zijn aangewezen of aangemeld in het kader van de Vogel- en / of habitatrichtlijn noch betreft het hier beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet. Uiteraard betekent dit niet dat in het plangebied geen sprake is van enige vorm van natuurwaarden. Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002).

Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod op verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk.

Zo kan ontheffing worden verleend ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort. Om eventuele aantasting van aanwezige soorten te voorkomen dient vooraf een inventarisatie uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van dier- en plantsoorten, die door het initiatief geschaad zouden kunnen worden. Op basis van het oorspronkelijke planconcept (dus uitgaande van de eerder gedachte nieuwe woonbestemming) is een ecologische verkenning uitgevoerd op twee locaties binnen het landgoed waar (nieuwe) bebouwing is voorgestaan. Het ging hierbij ten eerste om het bestaande agrarische bouwblok, waarop vervangende nieuwbouw is gewenst (de boerderijlocatie) en ten tweede betrof dit de (oorspronkelijke) locatie van de beide landgoedwoningen in het oostelijk deel van het plangebied (de woonlocatie).

Op de boerderijlocatie bestaat de begroeiing met name uit siervegetaties, grazige vegetaties en pioniersvegetaties. Op de woonlocatie bestaat de vegetatie uit een soortenarm beemdgras-raaigras grasland. Op geen van beide locaties zijn beschermde plantensoorten aangetroffen. De boerderijlocatie is vanwege aanwezige bebouwing en verharding niet onderzocht op fauna, binnen de woonlocatie zijn molshopen en woelmuizenholletjes waargenomen.

Voor wat betreft de locatie waar oorspronkelijk de nieuwe woningen binnen het landgoed waren geprojecteerd zou de voorgenomen ingreep alleen leiden tot beschadiging of vernietiging van vaste verblijfplaatsen van de mol en de veldmuis. Op basis van de Flora- en Faunawet hoeft echter geen ontheffing meer worden aangevraagd voor dergelijke algemene soorten.

Met het oog op de voorgestelde gewijzigde locatie voor de twee nieuwbouwwoningen is nieuw onderzoek verricht. De aangetroffen flora- en faunawaarden zijn ook hier op een vergelijkbare wijze aanwezig als op de oude locatie. In dit verband gaat het uitsluitend om zaken waaraan op grond van de Flora- en Faunawet geen bijzondere betekenis behoeft te worden toegekend.

Beplantingsplan

Het beplantingsplan voor het landgoed is opgesteld in nauwe samenwerking met het Brabants Landschap (en zoals al eerder vermeld ook al gedeeltelijk uitgevoerd). De boomsoorten, die zijn aangeplant, zijn soorten die van nature thuishoren in deze regio. Veel gebruikte soorten zijn: zomereik, acacia, berk, beuk, zoete kers en zwarte els. In het beplantingsplan staat het assortiment per beplantingsvlak aangegeven.

De hoofdpaden op het landgoed zijn aangekleed met bomenrijen in de vorm van rode en groene beuken (Ottermeerweg, Nigtestraat) en eiken (langs het natuurkampeerterrein). Op het terrein zijn inmiddels ook twee vennen/poelen aangelegd en is het Peerenven hersteld. Bij het weer open graven van het Peerenven in het westelijke deel is het talud van het oude ven ontdekt.

In het plan wordt het vroegere milieu van bos, heide en vennen hersteld. Ook wordt op de overgang van het bos naar open gebieden, zoals de aanliggende agrarische gronden, graslanden of water, struweel aangeplant. Op andere plaatsen, rondom de vennen en als overgang naar omliggende agrarische gronden, worden bloemrijke graslanden ontwikkeld. Hiermee wordt voorkomen dat op de omliggende agrarische percelen hinder wordt ondervonden door bladval en schaduwwerking.



Jonge beuken langs de Nigtestraat

4.6 Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, water, per spoor en door buisleidingen.

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012", waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

De beoordeling van risico's, welke samenhangen met het transport via hogedruk aardgastransportleidingen, dient te geschieden aan de hand van het op 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In deze Algemene Maatregel van Bestuur is ook aansluiting gezocht bij de risicobegrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Spoorlijn

De beide nog op te richten landgoedwoningen liggen (in de nieuwe situatie) op een afstand van ongeveer zo'n 190 meter van de spoorlijn Roosendaal-Antwerpen. De kampeerplaatsen (40 stuks, incl. trekkershutten) bevinden zich op een afstand 500 meter of meer van de spoorlijn. De eventueel nog mogelijke groepsaccommodatie kan worden gerealiseerd op een afstand van ongeveer 400 meter ten op zichte van de spoorlijn. Over dit traject vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Deze nieuwe functionele ontwikkelingen zullen -mede gezien de grote tussenliggende afstand ten opzichte van de spoorlijn- een zeer beperkte bijdrage leveren aan het groepsrisico. In de huidige situatie ligt het groepsrisico ruim lager dan de oriënterende waarde.

Leidingen

In verband met de aanwezigheid van drie gastransportleidingen is zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico berekend met het computerprogramma CAROLA. De uitkomst van dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen "Onderzoeksrapportages", behorende bij deze toelichting.

In overleg met de leidingbeheerder Gasunie was in deze specifieke situatie overeengekomen, dat een risicoreductie met een factor 2,5 mag plaatsvinden. De Gasunie zou gebruik maken van een mitigerende maatregel in de zin van het instellen van strikte begeleiding van werkzaamheden op de gastransportleiding. Aldus was er geen plaatsgebonden risicocontour meer, die een belemmering zou kunnen opleveren voor de gedachte nieuwe planontwikkeling. De woningbouwlocatie is evenwel nadien veel noordelijker gesitueerd, dus is er wat dit betreft geen probleem meer. Omdat daarnaast binnen het invloedsgebied (max. 430 meter) ten gevolge van het plan het aantal personen dat daar verblijft, zal toenemen, is wel sprake van een -niet significante- toename van het groepsrisico.

Om verder invulling te geven aan het gestelde in de Structuurvisie buisleidingen is de hierin opgenomen buisleidingenstrook, voorzover deze door het plangebied loopt, vastgelegd in de juridische regeling van het onderhavige bestemmingsplan door middel van een aanduiding op de verbeelding met daaraan gekoppelde voorschriften in de regels.

Conclusie is dat zowel met het oog op de bestaande spoorlijn als de aanwezige leidingen in dit verband kan worden volstaan met een beperkte risicoverantwoording. Daartoe is een nadere advisering van de Regionale Brandweer opgevraagd en verkregen. Vervolgens is door de Omgevingsdienst een risicoverantwoording vervaardigd, welke is toegevoegd aan de onderzoeksrapportages.

4.7 Milieu

4.7.1 Geluidhinder

Weg- en spoorweglawaaai

Omdat het (aanvankelijk gedachte) aantal nieuw te bouwen woningen is teruggebracht van drie naar twee en bovendien de bouwlocatie is gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijk voorziene plaats is in samenhang met de (gewijzigde) vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan ertoe overgegaan om een nieuw akoestisch rapport op te stellen, rekening houdend met de inmiddels gewijzigde omstandigheden.

Voor bedoelde rapportage wordt hier verder verwezen naar de bij deze toelichting behorende bijlagen "Onderzoekrapportages".

In het onderzoeksgebied gaat het enerzijds om wegverkeerslawaaai vanwege de Nigtestraat en de Grensstraat en anderzijds om spoorweglawaaai vanwege de spoorlijn Roosendaal-Antwerpen.

Op grond van het nieuwe onderzoek blijkt de gezoneerde weg voor het thans geprojecteerde bouwvlak niet in een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te resulteren.

Uit hetzelfde onderzoek blijkt ook dat de voorkeursgrenswaarde vanwege spoorweglawaai wel wordt overschreden. Dit laatste was ook al het geval voor de oorspronkelijke locatie en daarom was een procedure gestart om te komen tot het vaststellen van hogere grenswaarden.

Naar aanleiding hiervan zijn geen zienswijzen ingediend en omdat het in de nieuwe situatie zo is, dat de locatie in feite alleen iets noordelijker is komen te liggen, is besloten tot het vaststellen van hogere grenswaarden als vervolg van de oorspronkelijke procedure.

Geluid bedrijvigheid

De afstand tussen de te realiseren woningen en het nabijgelegen agrarisch bedrijf aan de Nigtestraat is uit akoestisch oogpunt voldoende groot. Het laden en lossen van stieren zal ook in de nachtelijke uren bij normale (lage) intensiteiten niet leiden tot overlast en het is ook niet aannemelijk dat als gevolg van het laden en lossen van stieren de wettelijke normen worden overschreden.

4.7.2 Bodem

Voor zover het voorliggend plan de renovatie en interne verbouwing binnen bestaande bebouwing omvat, zal de grond niet of nauwelijks worden geroerd. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wel wordt ook nog nieuwbouw voorgestaan in de vorm van de twee landgoedwoningen. Zodra hier sprake van is, wordt wettelijk een bodemonderzoek vereist.

Dit bodemonderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunning moeten worden overlegd. Wel is het voor het bestemmingsplan van belang te beoordelen of de bodemkwaliteit geschikt is voor de te realiseren functies. Omdat de gronden voor de nieuwbouw grotendeels voormalige, agrarische gronden betreffen, wordt hier geen verontreiniging verwacht, die op enigerlei wijze een belemmering zal vormen voor het oprichten van de beide woningen.

4.7.3 Luchtkwaliteit en geur

Luchtkwaliteit

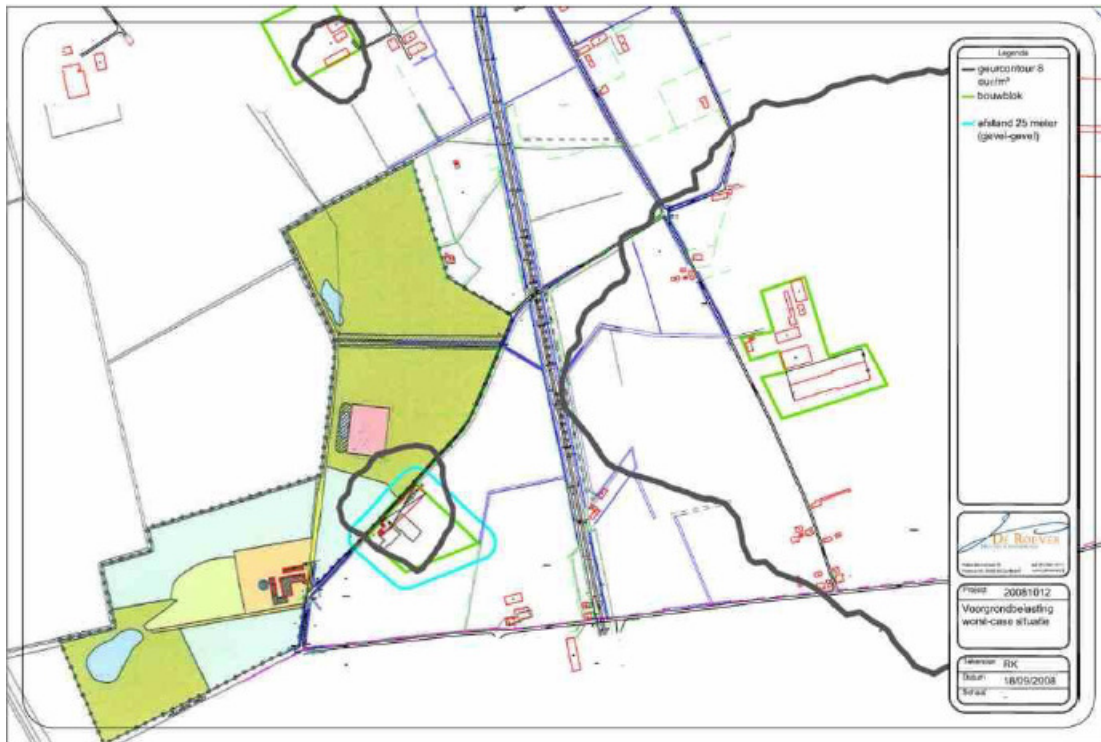
In artikel 5.16 Wm is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn deze categorieën van gevallen aangewezen. Bepaalde woningbouwlocaties kunnen ook onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat. Het plan betreft twee nieuwe woningen en behoort daarmee tot een categorie van gevallen, die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is verdere toetsing aan enige grenswaarde niet aan de orde. Daarnaast is de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding van de kampeergelegenheid tot 40 kampeerplaatsen dermate beperkt dat ook deze ontwikkeling niet zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekenende mate". Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Geur

Het oorspronkelijke plan is op basis van wet- en regelgeving (o.m. Wet geurhinder en veehouderij) getoetst. De resultaten zijn vervat in het "Rapport geur beoordeling RO-plan Landgoed Ottermeer te Roosendaal" (RMD West Brabant, 2 oktober 2008).

Daarbij is in eerste instantie uitgegaan van de bestaande milieurechten van bedrijven.

In onderstaande figuur staan de geurcontouren weergegeven in de doorgerkende worstcase situatie.



Voor de beide nieuwe woningen als geurgevoelige objecten in het plan "landgoed Ottermeer" kon in beginsel een goed woon- en verblijfsklimaat wat betreft geurhinder worden gegarandeerd, wanneer deze niet binnen de geurcontour van 8 ouE/m³. van de veehouderij aan de Nigtestraat 7 zouden worden gerealiseerd. Ook de omliggende veehouderijen zouden niet in de belangen worden geschaad door het oorspronkelijke plan. Omdat de geurcontour voor een deel over het bouwvlak lag, was dit vlak ten opzichte van het voorontwerp enigszins ingeperkt, zodat binnen de 8 ouE/m³. contour geen bebouwing mogelijk was.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een nieuw, aanvullend geurrapport vervaardigd, waarbij met name ook rekening is gehouden met een eventuele (forse) uitbreiding van het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf aan de Nigtestraat no. 7. Dit is het rapport "Geuronderzoek veehouderij i.v.m. Landgoed Ottermeer Wouwse Plantage" d.d. januari 2011 van de Regionale Milieudienst.

De belangrijkste consequentie van de uitkomsten van dit rapport was, dat aanvankelijk is besloten om het bouwvlak voor de beide nieuwe woningen te verplaatsen in zuidelijke richting en wel zodanig dat de woningen niet meer binnen een geurcontour van 8 ouE/m³. zouden vallen, terwijl dan toch de gevraagde uitbreiding gewoon doorgang zou kunnen vinden.

Toen deze locatie vanwege de Structuurvisie Buisleidingen uiteindelijk ook niet haalbaar bleek is de woninglocatie naar het noorden opgeschoven. Met het oog op deze, in het bestemmingsplan thans vastgelegde alternatieve locatie heeft opnieuw een geurberekening plaats gevonden. Deze is opgenomen in het rapport "Geuronderzoek veehouderij i.v.m. Ontwikkeling Landgoed Ottermeer Wouwse Plantage" van november 2012 van de Regionale Milieudienst. Deze rapportage toont aan dat de realisering van de beide woningen geen effecten heeft op de bedrijfsvoering van het nabijgelegen agrarisch bedrijf aan de Nigtestraat in de huidige situatie en na een eventuele uitbreiding. Het bedrijf heeft ook inmiddels schriftelijk te kennen gegeven hiermee te kunnen instemmen.

Het nieuwe geurrapport vormt (als bijlage) een onderdeel van deze toelichting.

Boerderij binnen het plangebied

De inrichting binnen het plangebied betreft nu in hoofdzaak een akkerbouw/tuinbouwbedrijf met daarnaast een natuurkampeerterrein. Er worden binnen de inrichting enkele pony's gehouden (9 stuks). Hiervoor is een melding ingediend op grond van het Besluit Landbouw milieubeheer.

Voorafgaand aan deze melding is op 4 januari 1997 een melding in het kader van het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer ingediend voor het houden van 10 zoogkoeien, 10 stuks jongvee en 20 kalveren. Daarvoor is op 18 september 1979 een Hinderwetvergunning verleend voor het houden van 45 stuks melkrundvee, inclusief jongvee.

Het aantal dieren en daarmee de milieubelasting zijn elke keer een stapje afgenomen. Dit sluit aan bij de doelstellingen van initiatiefnemer om een natuurvriendelijke, ecologische en extensieve bedrijfsvoering uit te oefenen. Conform milieuregelgeving ter zake (d.i. de Wet Geurhinder en veehouderij) dient een minimale afstand te worden aangehouden van 50 meter vanaf het bouwvlak van de beide nog te realiseren nieuwe woningen tot aan het bouwblok van de boerderij. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

4.8 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

Verwezen wordt naar paragraaf 3.7.

4.9 Belemmeringen

Funnel, IHS en ILS

Invliegfunnels zijn zones rondom vliegvelden. Binnen een funnel gelden beperkingen overeenkomstig de Luchtvaartwet inzake de aard en hoogte van bebouwing en andere obstakels. Het plangebied ligt onder de funnel van vliegbasis Woensdrecht. De funnel is een obstakelvrij start- en landingsvlak met zijkanalen, dat ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid is vastgesteld. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen is opgenomen dat in het gebied van de funnel geen objecten mogen worden opgericht, die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. Voor het plangebied geldt een maximale bebouwingshoogte van 130 meter +NAP in het westen tot 150 meter +NAP in het oosten. De funnel levert daarmee in het plangebied geen extra beperkingen op.

Het plangebied ligt deels onder de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS). Deze is eveneens vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid en betreft een rondom de gehele luchthaven gelegen obstakelvrij vlak. Voor het plangebied geldt, vanwege de IHCS, een maximale bebouwingshoogte van 125 tot 156 m. boven NAP.

De vliegbasis Woensdrecht beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Voor het goed functioneren van dit systeem is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit verschillende vlakken met daarbij behorende hoogtes. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft zal geen verstoring op het ILS opleveren en zou toelaatbaar kunnen zijn.

Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Om dit te borgen dienen de maximum toelaatbare hoogtes te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Hieraan kan een door burgemeester en wethouders te verstrekken ontheffing worden gekoppeld ten behoeve van een hogere bouwhoogte onder de voorwaarde dat de werking van de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Het plangebied is gelegen in het horizontale/oplopende gebied met een zonder meer toelaatbare bouwhoogte van 79,3 tot 89,3 m. boven NAP.

Radarverstoringgebied

Het plangebied is tevens gelegen in het radarverstoringgebied behorende bij de radar op de vliegbasis Woensdrecht. Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burger radarstations, die dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 63 m. boven NAP binnen een afstand van 28 km. van het radarstation op de vliegbasis Woensdrecht kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld. Deze kunnen niet worden toegestaan tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Hiervoor dient dan een radarverstoringsonderzoek te worden uitgevoerd. Om dit te borgen in het bestemmingsplan dient (voor hoge objecten) een maximale bouwhoogte van 63 m. boven NAP te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Hieraan kan een door burgemeester en wethouders te verstrekken ontheffing worden gekoppeld ten behoeve van een hogere bouwhoogte onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord. In beginsel zal genoemde beperking feitelijk geen gevolgen hebben, aangezien het bestemmingsplan geen gebouwen of bouwwerken toestaat die hoger zijn dan 61 m +NAP.

Naar aanleiding van de door het Ministerie van Defensie ingediende zienswijze is ervoor gekozen om aan de planregels een afzonderlijke kaartbijlage toe te voegen en in de regels zelf door middel van een uitbreiding van de algemene bouwregels een planologische veiligstelling te introduceren voor de betreffende zoneringen, zoals is gevraagd.

4.10 Water

4.10.1 Aanleiding

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden opgenomen. Het doel van de watertoets is de waterhuishoudkundige doelstelling zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Er wordt met name ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en de beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

4.10.2 Proces

Sinds het voorjaar van 2003 worden in de gemeente Roosendaal alle nieuwe gemeentelijke ruimtelijke plannen besproken in het "Waterpanel Roosendaal". De werkwijze van het waterpanel is vastgelegd in het "Handboek bij de watertoets bij de Gemeente Roosendaal". Naast enkele gemeentelijke afdelingen nemen het waterschap en de vaste adviseurs van de Gemeente Roosendaal éénmaal per kwartaal deel aan het overleg. Het waterschap levert in dit overleg alle relevante waterhuishoudkundige informatie over het projectgebied en haar omgeving aan. Aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure. Ook wordt de waterbeheerder (via overleg of e-mail) de mogelijkheid geboden om tijdig zijn zienswijze te geven op concepten. Het definitieve wateradvies van de waterbeheerder zal door middel van een brief plaatsvinden. Bovenstaande is nader vastgelegd in werkafspraken tussen waterschap, gemeente en ARCADIS.

Indien de gemeente in de definitieve waterparagraaf afwijkt van het advies van het waterschap, wordt deze afwijking in de waterparagraaf expliciet gemotiveerd. Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets (maart 2006)' opgesteld. Deze checklist is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg naar het waterschap'. Alle in de checklist genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven in voorliggende waterparagraaf.

De voorliggende waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap zijn in deze waterparagraaf verwerkt. In juli 2009 heeft een actualisatie van de waterparagraaf plaatsgevonden omdat het verhard oppervlak is afgenomen doordat er geen kassen meer worden geplaatst. Deze geactualiseerde tekst is opnieuw aan het waterschap voorgelegd en de opmerkingen zijn verwerkt.

4.10.3 Huidige situatie

De locatie betreft een in ontwikkeling zijnd landgoed aan de Ottermeerweg (voorheen Hopmeerweg) te Nispen. In de huidige situatie bestaat het plangebied overwegend uit onverhard terrein (landbouw en natuur). In het plangebied is een bestaand landhuis aanwezig. Het verhard oppervlak in de huidige situatie bedraagt circa 2.100 m².

Het hemelwater van de huidige gebouwen en verhard oppervlak wordt grotendeels geïnfiltreerd. Voor een kleiner deel gaat het water naar de kort bij de bestaande gebouwen gelegen pool (15 meter noordelijk van de gebouwen).

In de omgeving van het plangebied is geen riolering aanwezig. In het noordelijke bosgebied stroomt door het plangebied een beek. Direct aan de noord- en westzijde van het plangebied zijn eveneens watergangen aanwezig. Deze watergangen komen uit in het Stokske. Daarnaast bevinden zich in het plangebied een aantal vennen. Het nieuw gegraven ven ter plaatse van het vroegere Peerenven heeft een door de Provincie toegewezen "Zwemwaterstatus".

Langs de watergangen is een 5 meter brede bebouwings- en obstakelvrije strook aanwezig, die is opgenomen in de Keur. Deze bebouwings- en obstakelvrije strook dient te worden gehandhaafd. Het plangebied ligt niet in een kwetsbaar gebied.

Op basis van de Bodemkaart van Nederland (Stiboka, kaartblad 49 Oost, Bergen op Zoom) kan worden geconcludeerd dat het plangebied een gevarieerde bodemopbouw heeft. In het westelijk deel zijn beekkeerdgronden en veldpodzolgronden aanwezig, bestaande uit lemig fijn zand.

Plaatselijk is oude klei aangetroffen, beginnend tussen de 40 en 120 cm beneden het maaiveld en tenminste 20 cm dik. In het oostelijke deel van het plangebied zijn Laarpodzolgronden aanwezig, opgebouwd uit leemarm, zwak lemig en lemig fijn zand.

In het oostelijk deel van het plangebied is grondwatertrap VI aanwezig. In het overig deel van het plangebied is grondwatertrap V gekarteerd. Direct ten noorden van het plangebied is grondwatertrap III aangetroffen. In onderstaande tabel is verklaring van de grondwatertrappen opgenomen. Het plangebied ligt niet in beschermd gebied.

	III	V	VI
Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG)	< 40 cm beneden maaiveld	< 40 cm beneden maaiveld	40-80 cm beneden maaiveld
gemiddeld laagste grondwaterstand GLG	80-120 cm beneden maaiveld	> 120 cm beneden maaiveld	>120 cm beneden maaiveld

4.10.4 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het bestaande landgoed verder ontwikkeld. Op het gebied van recreatie zal een natuurkampeerterrein, picknickplaats en groepsaccommodatie worden gerealiseerd. Verder zal nieuwe natuur worden gevormd en zal ecologisch landbouw worden ontwikkeld. Ook zullen een tweetal landgoedwoningen worden gerealiseerd. Het toekomstig verhard oppervlak bedraagt circa in totaal 5.000 m². De toename van het verhard oppervlak bedraagt ten opzichte van de huidige situatie circa 2.900 m². Er wordt naar gestreefd om in het gebied waar mogelijk hafverharding toe te passen.

Hemelwater

Er is in het plangebied 15.000 m³. wateropvang (zonder overstort) gerealiseerd. De neerslag die afvloeit van “schone” oppervlakken (daken, schone verharding) wordt naar deze opvang gevoerd. Voor de nieuw te realiseren bebouwing zal nog een waterafvoervoorziening moeten worden aangelegd.

Omdat in de toekomstige situatie het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m². toeneemt is conform de Keur een ontheffing vereist van het waterschap Brabantse Delta voor de afvoer op oppervlaktewater. In de vergunning zal bepaald worden dat de afvoer naar oppervlaktewater zodanig gedoseerd wordt dat die niet groter is dan de landelijke afvoer.

Om dit te bereiken dient een retentie-/infiltratie voorziening op eigen terrein gerealiseerd te worden dan wel aanwezig te zijn gebaseerd op circa 78 mm op het totale afvoerend verhard oppervlak. Dit betekent dat de retentie-/ infiltratievoorziening dient een inhoud van circa 226 m³. (= 78 mm x 2900m².) te krijgen, met een overstort op oppervlaktewater.

Aangezien de voorziening gedimensioneerd is op een neerslaggebeurtenis met T=100, mag berging tot aan het maaiveld plaatsvinden. Het hemelwater mag niet worden geloosd op het aanwezige oppervlaktewater met “zwemwaterstatus”. De locatie van het lozingspunt vanuit het plangebied dient in overleg met het waterschap nader te worden afgestemd.

De huidige wateropvang op het terrein is ruim voldoende om aan deze eis te voldoen. De inhoud van de infiltratie- of retentievoorziening kan worden beperkt door het toepassen van vegetatiedaken of doorlatende verharding voor de parkeerplaatsen.

Afvalwater

Het huishoudelijk en bedrijfsafvalwater dient afzonderlijk ingezameld te worden. Vervolgens dient het afgevoerd te worden naar een ter plaatse in te richten zuiveringsinstallatie met een capaciteit van minimaal 100 i.e.'s (inwonerequivalenten). De in te richten zuiveringsinstallatie dient een IBA-I systeem te zijn.

Infiltratie van het afvalwater in de bodem wordt momenteel toegepast in het gebied. Wanneer infiltratie in de bodem mogelijk is, dient het effluent uit de zuiveringsinstallatie middels een infiltratievoorziening na de zuivering geïnfiltreerd te worden in de bodem. Indien infiltratie niet mogelijk is kan het effluent afgevoerd worden naar watergangen aan de noord- en westzijde van het plangebied.

De lozingen van de IBA moeten voldoen aan de lozingsbesluiten (besluit algemene regels voor inrichtingen, WVO). Alleen wanneer aangetoond wordt dat infiltratie in de ondergrond niet mogelijk is, kan bij het waterschap ontheffing gevraagd worden om het effluent te mogen lozen op oppervlaktewater. Het effluent mag niet worden geloosd op de aanwezige vennen.

Ten aanzien van het materiaalgebruik wordt opgenomen dat geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC gebruikt mogen worden. Hierdoor wordt voorkomen dat het hemelwater verontreinigd raakt. Dit moet langs privaatrechtelijke weg geregeld worden.

Ten behoeve van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn de vragen zoals eerder vermeld onderstaand beantwoord. Gezien de omvang en de aard van het plan, is het project niet riskant en heeft geen relevante chemische gevolgen. Daarnaast biedt de ontwikkeling geen kansen om de ecologische doelen dichterbij te brengen.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

5.1.1 Algemeen

De (vroegere) Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De artikelen 12 en 16 van het Bro 1985 kenden alleen enkele voorschriften voor de verschijningsvorm van het bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast waardoor zeer verschillende bestemmingsplannen zijn ontstaan. Bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud en met hetzelfde doel zagen er geheel anders uit en waren moeilijk vergelijkbaar.

Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan en dit terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving.

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

5.1.2 Wro, Bro en Wabo

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) behoudt het bestemmingsplan een essentiële rol in het ruimtelijk planstelsel. Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk -zo niet het belangrijkste- normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aanvullend nog nadere uitvoeringsregels.

Sinds 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Als gevolg hiervan worden ook de nodige veranderingen doorgevoerd in de planregels. Daarbij gaat het onder andere om terminologie, maar daarnaast ook om een andere systematiek voor flexibilisering. Zo zijn binnenplanse ontheffingen en aanlegvergunningen gewijzigd in omgevingsvergunningen.

Het onderhavige bestemmingsplan is daarom alsnog "Waboproof" gemaakt.

5.1.3 Vergelijkbare bestemmingsplannen

SVBP 2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit is ervoor bedoeld om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers geen deel uit van het juridische plan. Wel dient een bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

Het bestemmingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

5.1.4 Het bestemmingsplan

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan zijn de bestemmingen. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming is geometrisch bepaald. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten.

Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

5.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

5.2.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij de volgende aspecten worden onderscheiden.

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.
- Gemakkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten; een plan, waaraan bouw aanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan; dit houdt in dat de bestemmingen met de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is op de plankaart zichtbaar worden gemaakt.

5.2.2 Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 en luidt als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijkingen van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijkingen van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunningen;
- wijzigingsbevoegdheid.

De omgevingsvergunningssystemen en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan. Er wordt derhalve voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd.

5.2.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door het opnemen van mogelijkheden voor het verlenen van een omgevingsvergunning of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Dit flexibiliteitsinstrumentarium kent zekere begrenzings. Zo is het bijvoorbeeld niet mogelijk een omgevingsvergunning te gebruiken om een bestemmingswijziging tot stand te brengen.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels wordt de volgende benadering gehanteerd.

- Flexibiliteitsregels mogen alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit worden planschaderisico's meegewogen.
- Omgevingsvergunningen mogen niet worden gebruikt voor bestemmingswijzigingen.

5.3 Regeling bestemmingen

Voor de inhoudelijke regeling van de (gebieds-)bestemmingen wordt verwezen naar de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting. Daar wordt ingegaan op hoe de in dit bestemmingsplan voorkomende gebieden en functies zijn bestemd en welke mogelijkheden en beperkingen verder zijn opgenomen.

Bij de benaming van de bestemmingen in het bestemmingsplan is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) en bij het gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen. Vanwege de afstemming met het Handboek loopt de nummering bij de diverse bestemmingen niet op en/of begint bij 1 (bijvoorbeeld Wonen - 3). De hierna volgende bestemmingen zijn in het plan opgenomen.

5.3.1 Agrarisch met waarden - 1

Gezien de samenhang met omliggende natuur- en landschapswaarden zijn de oorspronkelijke bestemmingen Agrarisch gebied en Landelijk gebied in de oude bestemmingsplannen vervangen door een bestemming welke, meer dan eerst, de landschappelijke relatie met de omgeving weergeeft. Dit is de bestemming "Agrarisch met waarden - 1", waarbij de waarden verwijzen naar landschappelijke waarden. Ter bescherming van de landschappelijke waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden.

Binnen deze bestemming zijn, naast de reguliere activiteiten, ook recreatieve voorzieningen toegestaan in de vorm van een natuurkampeerterrein en een groepsaccommodatie. Binnen de bestemming is een aanduiding "kampeerterrein" opgenomen ten behoeve van het natuurkampeerterrein. Gebouwde voorzieningen voor het kampeerterrein, zoals sanitaire voorzieningen, zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Hier zijn ook maximaal 5 trekkershutten mogelijk gemaakt bij het kampeerterrein, alsmede de groepsaccommodatie. Ook de parkeervoorzieningen zijn (gedeeltelijk) binnen het bouwvlak voorzien. Op grond van de bestemming zijn verder educatieve doeleinden toegestaan. De bestemming "Agrarisch met waarden - 1" sluit aan bij de regeling in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Wouw. Zo gelden dezelfde bouwregels voor agrarische bedrijfsgebouwen en zijn diverse mogelijkheden voorzien voor het kunnen bestaan van nevenactiviteiten.

5.3.2 Bos

In aansluiting op het beplantingsplan voor het landgoed is een bestemming opgenomen, welke de reeds ontwikkelde bos- en natuurwaarden beschermt.

5.3.3 Natuur

Verband houdend met de zienswijzenprocedure is een (nieuwe) afzonderlijke bestemming "Natuur" opgenomen. Deze is ervoor bedoeld om inzichtelijk te maken waar de nieuwe natuur zal worden gerealiseerd, die benodigd is om te kunnen dienen als rechtvaardiging voor de te bouwen nieuwe landgoedwoningen.

Dit maakt het namelijk mogelijk om exact de hoeveelheid aan gronden te kunnen bepalen, die daarvoor wordt geëist. Binnen deze bestemming zijn nog nadere aanduidingen voorzien voor de realisering c.q. instandhouding van bloemrijke graslanden en (in het noordelijk deel van het plangebied) een boomvrije zone.

5.3.4 Verkeer / water

Om te garanderen dat het agrarische bedrijf wordt ontsloten, is de bestemming "Verkeer" opgenomen. Ook is nog deze bestemming verruimd bij de ingang van het complex om de aanleg van aanvullende parkeervoorzieningen mogelijk te kunnen maken.

De voor de afvoer van het water belangrijkste waterlopen zijn voorzien van de bestemming "Water". Ook enkele vennen hebben deze bestemming gekregen.

5.3.5 Wonen - 3

Het bestemmingsvlak voor de beide nieuw te bouwen woningen is verschoven in noordelijke richting. Dit is het directe gevolg van de zienswijzenprocedure en de gekozen nieuwe locatie zorgt ervoor dat in milieu-opzicht een passende oplossing is bewerkstelligd. Hiermee wordt bedoeld dat de nieuwe plaats in het geheel geen belemmeringen meer mag opleveren voor agrarische bedrijven in de directe omgeving.

5.3.6 Leiding

De aanwezige gasleidingen en een onderhouds-/ beschermingsstrook hierlangs, zijn bestemd als Leiding (dubbelbestemming). De regeling voorziet in de aanwezigheid en de bescherming van de leidingen. Op de verbeelding wordt een extra aanduiding opgenomen voor de buisleidingenstrook, welke is voorzien in de Structuurvisie buisleidingen.

5.3.7 Voorwaarden beroep aan huis

Binnen de bestemmingen "Agrarisch met waarden - 1" en "Wonen - 3", is de regeling voor aan huis gebonden beroepen (ambtshalve) gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Voorheen gold hiervoor een ontheffingsregeling, maar thans is dit bij recht mogelijk via de specifieke gebruiksregels, die ook een aantal voorwaarden bevatten waaraan moet worden voldaan.

5.3.8 Mantelzorg

Bij de bestemmingen "Agrarisch met waarden - 1" en "Wonen - 3" is conform de regeling in andere bestemmingsplannen van de gemeente Roosendaal voor mantelzorg een afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels opgenomen. Dit is mogelijk door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

In de regeling wordt aangesloten bij de gangbare begripsomschrijving dat een "woning geschikt en bestemd is voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden".

In verband hiermee zijn aan de begripsomschrijvingen de begrippen "afhankelijke woonruimte" en "mantelzorg" toegevoegd. In het begrip "afhankelijke woonruimte" is vastgelegd dat het moet gaan om een gebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning. Bovendien is kenbaar gemaakt dat het gaat om de huisvesting van een gedeelte van het huishouden. Er kan dus nooit sprake zijn van een zelfstandige woning.

In de regeling wordt aangesloten bij het gebruikelijke gebruiksverbod tot het gebruik van "bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning". In aanvulling hierop is bij de gebruiksregels een nieuw gebruiksverbod geïntroduceerd, namelijk het verbod tot gebruik van bouwwerken als "afhankelijke woonruimte". Dit gebruiksverbod is nodig om een sluitende regeling te verkrijgen. Zonder verbod kan immers geen omgevingsvergunning worden verleend.

Bovendien is de intrekking van de vergunning geregeld zodra de op het tijdstip van verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak van mantelzorg niet meer aanwezig is. Deze mogelijkheid tot intrekking is essentieel.

Hoofdstuk 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Planrealisatie

Het landgoed Ottermeer wordt in zijn geheel door de initiatiefnemer ontwikkeld en gefinancierd. Het landgoed heeft haar bestaan reeds bewezen aangezien het al enige jaren succesvol door het benutten van de huidige mogelijkheden wordt geëxploiteerd. De verdere ontwikkeling van het landgoed door de ontwikkeling van het complex met wooneenheden in combinatie met natuur zal de basis voor de exploitatie verder versterken.

Het landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Bij de notaris is de kwalitatieve verplichting vastgelegd. Het gehele landgoed zal in de toekomst in beheer blijven bij de huidige initiatiefnemer. Alleen het complex van de beide landhuizen kan eventueel in erfpacht worden uitgegeven. Met deze constructie blijft de zeggenschap en het beheer van het landgoed in één hand. Daarmee is een duurzame instandhouding verzekerd.

6.2 Realisatieovereenkomst

Tussen de initiatiefnemer en gemeente is een realisatieovereenkomst afgesloten, waarin is vastgelegd dat initiatiefnemer gehouden is aan de realisering en uitvoering van de plannen zoals opgenomen in het beplantingsplan, het beeldkwaliteitplan en het beheersplan voor Landgoed Ottermeer. Deze plannen zijn getoetst en akkoord bevonden. Hiermee is de gemeente verzekerd van de te behalen kwaliteiten, op straffe van een boete indien initiatiefnemer zich niet houdt aan hetgeen overeengekomen is. De realisatieovereenkomst dient tevens als anterieure overeenkomst op basis waarvan het kostenverhaal is verzekerd.

In 2012 is met de ontwikkelaar een gewijzigde overeenkomst gesloten vanwege het feit dat de aangepaste planvorming ertoe leidde, dat enkele onderzoeksrapportages opnieuw moesten worden vervaardigd. Op deze wijze is het kostenverhaal ook voor het bijgestelde bestemmingsplan veilig gesteld.

De Initiatiefnemer heeft aan de gemeente een financieel overzicht voorgelegd waaruit blijkt dat het totale plan Landgoed Ottermeer exploitabel is. Dit geldt voor zowel de aanleg als het beheer op korte en lange termijn. De exploitatie is gestoeld op de volgende uitgangspunten. De aanleg van bos en natuur tot op heden is gefinancierd door een subsidie en een aanvullende lening. Deze lening kan worden afgelost met de tegenwaarde van de twee te realiseren landgoedwoningen. De resterende opbrengsten uit de exploitatie van het natuurkampeerterrein en het kleinschalige agrarische bedrijf zijn dusdanig dat daarmee het landgoedbeheer gefinancierd kan worden.

6.3 Schade

Het adviesbureau "Agrotax Expertisebureau" heeft in opdracht van de initiatiefnemer onderzoek verricht naar mogelijke exploitatie- of uitvoeringsschade bij eigenaren van omliggende agrarische gronden. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de natuurontwikkeling op landgoed Ottermeer niet leidt tot schade door bladval, schaduwwerking, extra onkruid, verdroging van aangrenzende gronden en wildschade. Tevens wijst Agrotax Expertisebureau op het feit dat het afschermen van het eigen gewas tegen wild hoogst gebruikelijk is in de bloemisterijsector. Hier ligt dus een taak voor tuinders zelf. Omdat de eerste versie van het schaderapport al weer enige tijd geleden is opgeleverd, is besloten tot een herijking van de bevindingen, hetgeen heeft geleid tot een actualisering van de rapportage. Deze is als bijlage opgenomen bij de zienswijzennota. Tot een andere eindconclusie heeft dit echter niet geleid.

In samenhang met de zienswijzenprocedure is aanvullend nog in opdracht van de gemeente een planschaderapport vervaardigd door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) te Rotterdam. Dit rapport (dat eveneens is opgenomen als bijlage bij de zienswijzennota) toont aan dat in het onderhavige geval geen planschade-effecten worden verwacht en dit geldt te meer nu het in dit opzicht meest risicovolle onderdeel van het bestemmingsplan (d.i. de nieuwe woningbouwlocatie) zodanig is verschoven, dat er geen (milieu-)gevolgen aan de orde zullen zijn voor agrarische bedrijven in de omgeving.

Hoofdstuk 7 OVERLEG EN INSpraak

7.1 Inspraak

In 2001 heeft de initiatiefnemer bij de gemeente een verzoek ingediend om een landgoed op te richten. Bij brief van 12 december 2003 is dit verzoek nader geconcretiseerd. In deze brief wordt gevraagd om ten behoeve van de oprichting van het landgoed, genaamd landgoed Ottermeer, een vrijstellingsprocedure op te starten op grond van artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Bij de brief is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit het verzoek blijkt dat men gebruik wil maken van provinciale regelgeving op het gebied van nieuwe landgoederen. Een nieuw landgoed is volgens de provinciale beleidsnota "Rood voor groen; Notitie 'nieuwe landgoederen in Brabant'" kort samengevat het volgende: "Een overwegend toegankelijke ecologische, economische, esthetische en functionele eenheid met een minimale omvang van 10 ha. bestaande uit bos of natuur en al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling." Tevens zijn hierop één of meer wooncomplexen gesitueerd met een tuin van allure en uitstraling en is de invulling van het geheel geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid. Het ingediende verzoek heeft naast de realisering van nieuwe natuur en landhuiswoningen eveneens betrekking op de vergroting van een bestaande minicamping.

Op 18 mei 2004 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het starten van bovenbedoelde vrijstellingsprocedure, omdat het initiatief past binnen de geldende ruimtelijke beleidskaders. Eind 2004 geven Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant na een periode van overweging definitief aan een artikel 19, lid 1, WRO-vrijstellingsprocedure als een onvoldoende basis te beschouwen voor de oprichting en instandhouding van een landgoed. Dit blijkt uit een besluit van Gedeputeerde Staten, inhoudende een onthouding van goedkeuring voor de oprichting van een landgoed in de gemeente Steenbergen op grond van een vrijstellingsprocedure. Uit (in januari 2005) gevoerd nader overleg tussen de gemeente Roosendaal en vertegenwoordigers van de provincie Noord-Brabant komt naar voren dat uitsluitend een bestemmingsplan als een geëigende basis wordt beschouwd voor de totstandkoming van het landgoed Ottermeer.

Op grond hiervan hebben burgemeester en wethouders besloten tot het afbreken van de artikel 19, lid 1, WRO-vrijstellingsprocedure en tot het opstarten van een bestemmingsplanprocedure.

In de bijlage is opgenomen de "Rapportage vooroverleg en inspraak" met betrekking tot de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Ottermeer. De inspraakreacties zoals ingediend tijdens de eerdere vrijstellingsprocedure en de beantwoording hiervan zijn gebundeld in de nota "Inspraakrapport Bestemmingsplanprocedure Postzegelplan Landgoed Ottermeer te Wouwse Plantage", afdeling Beleid, juni 2005. In bijgaande rapportage is de beantwoording meegenomen zoals deze eerder is weergegeven in voornoemde nota van juni 2005.

7.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter toetsing aan de provincie gestuurd. Vervolgens heeft het provinciale planteam een schriftelijke reactie gegeven op het plan. Naar aanleiding hiervan heeft op 24 mei 2007 op de planlocatie een overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, de gemeente, de provincie en adviseurs. Daarbij zijn standpunten nader toegelicht en is de wijze waarop het voorontwerp aangepast diende te worden besproken. De resultaten zijn verwerkt in het voorliggende plan en in de Rapportage vooroverleg en inspraak (zie bijlage).

Eén van de relevante wijzigingen ten opzichte van de eerder doorlopen vrijstellingsprocedure en het voorontwerpbestemmingsplan is dat er, in relatie tot de aangelegde/aan te leggen nieuwe natuur, maximaal twee landhuiswoningen mogen worden gerealiseerd. Dit is aangepast in het onderhavige bestemmingsplan.