

GEMEENTE GOIRLE

BESTEMMINGSPLAN LANDGOED LEIJKANT (RIEL)

Gemeente	:	Goirle
Bestemmingsplannummer	:	NL.IMRO.0785.BP2012002Leijkant-vo02
Schaal van de verbeelding	:	1:1000
Status plan	:	Voorontwerp
Datum tervisielegging	:	
Datum vaststelling	:	
Datum inwerkingtreding	:	
Datum uitspraak ABRS	:	
Datum onherroepelijk	:	
Naam en adres opsteller	:	Fam. van Eijck (i.s.m. Buro Elings en Triple Adviseurs) Maasland 29, 5133 CN Riel

TOELICHTING

Bestemmingsplan Landgoed Leijkant

Gemeente Goirle

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Lijst van gebruikte figuren	5
Hoofdstuk 1: Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2: De huidige situatie	10
2.1 Historie	10
2.2 Ruimtelijke structuur.....	11
2.3 Functionele structuur	12
2.4 Beeldkwaliteit.....	12
2.5 Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	12
Hoofdstuk 3: Beleidskader	13
3.1 Rijk.....	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4: Milieuhygiënische en planologische verantwoording	29
4.1 Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.2 Geluid	30
4.3 Bodemkwaliteit	31
4.4 Luchtkwaliteit	32
4.5 Externe veiligheid	33
4.6 Kabels, leidingen en straalpad.....	36
4.7 Verkeer en parkeren.....	36
4.8 Ecologie	36
4.9 Water.....	38
4.10 Archeologie	38
Hoofdstuk 5: Water	40
5.1 Beleid.....	40
5.2 Watertoets	43
Hoofdstuk 6: Planuitgangspunten	46
6.1 Beheer bestaande ruimtelijke situatie	46
6.2 Ontwikkelingen	46

Hoofdstuk 7: Planbeschrijving	53
7.1 Plansystematiek	53
7.2 Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels	53
7.3 Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels	53
7.4 Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene regels.....	56
7.5 Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangsrecht en slotregel	56
Hoofdstuk 8: Uitvoerbaarheid	57
8.1 Economische uitvoerbaarheid.....	57
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	57
BIJLAGEN.....	58
Bijlage 1: Eindverslag Inspraakprocedure	59
Bijlage 2: Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten	60
Bijlage 3: Beheerplan Landgoed Leijkant	62
Bijlage 4: Model akte kwalitatieve verplichtingen landgoederen.....	66

Lijst van gebruikte figuren

Figuur 1.	Begrenzing en ligging planontwikkelingsgebied	7
Figuur 2.	Ligging plangebied	7
Figuur 3.	Aanduiding begrenzing plangebied luchtfoto	7
Figuur 4.	Plangebied en Vigerend Bestemmingsplan Goirle – Buitengebied.....	8
Figuur 5.	Plangebied en Vigerend Bestemmingsplan Tilburg – Buitengebied Zuidwest	9
Figuur 6.	Historische kaart van omstreeks 1900.....	10
Figuur 7.	Hoogtekaart	10
Figuur 8.	Foto's bestaande situatie.....	11
Figuur 9.	Huidige situatie met "Landschappelijk hoogtepunt"	11
Figuur 10.	Uitsnede structuurvisie met aanduiding van het plangebied	15
Figuur 11.	Uitsnede kaart verordening Ruimte met aanduiding van het plangebied.....	18
Figuur 12.	Kenmerken deelgebied Noord – Structuurvisie Goirle (ref. pag. 15)	21
Figuur 13.	Toekomstbeeld buitengebied – Structuurvisie Goirle (ref. pag. 27).....	22
Figuur 14.	Structuurvisie Goirle (ref. pag. 40).....	22
Figuur 15.	Gebiedsvisie Leijkant.....	24
Figuur 16.	Milieuzones.....	30
Figuur 17.	Figuur risicokaart met onderzoeksgebied (straal 1000 m)	35
Figuur 18.	Watergangen en sloten en aanduiding projectlocatie.....	43
Figuur 19.	Aanduiding 10 ha in verband met landgoedregel.....	46
Figuur 20.	Inrichtingsplan	47
Figuur 21.	Entree Landgoed Leijkant	48
Figuur 22.	Entree Landgoed Leijkant Axonometrie.....	48
Figuur 23.	Axonometrie van entree en bebouwingscluster.....	49
Figuur 24.	Bebouwingscluster.....	49
Figuur 25.	Referentiebeelden van een brink en woning aan brink.....	50
Figuur 27.	Definitief Ontwerp EVZ Leijkant (Waterschap Brabantse Delta, december 2012).	51

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

1.1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een gemeentegrensoverstijgend initiatief voor de realisering van landgoed Leijkant in de gemeenten Goirle en Tilburg. Het te ontwikkelen landgoed is zo'n 26 ha groot en wordt doorkruist door de Oude Leij. Zo'n 16,5 ha ligt op het grondgebied van gemeente Tilburg en 9,5 ha op het grondgebied van gemeente Goirle. Er wordt in totaal ongeveer 20 ha natuur ontwikkeld en er worden twee nieuwe woonkavels gerealiseerd.

In het programma van de Structuurvisie van gemeente Goirle is gesteld dat landgoedontwikkeling in dit gebied vanuit ruimtelijk, functioneel oogpunt mogelijk is. Vanuit de Kadernota Groene Mal van de gemeente Tilburg wordt natuurontwikkeling beoogd. Doel van deze natuurontwikkeling is het ecologisch verbinden van de natuurgebieden ten noorden van de A58 (Kaaistoep, bossen waterwingebied, Dongevallei) met het Riels Laag en de Regte Heide, meer zuidelijk gelegen. In het provinciale beleid (Provinciaal Waterplan) heeft de Oude Leij de functies **natte ecologische verbindingzone** (EVZ) en "**verweven**". Tevens is de beek aangewezen als "**waterlichaam**" in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Daarbij is de beek getypeerd als "langzaam stromende bovenloop op zand" met als status "sterk veranderd". Het initiatief om te komen tot een landgoed draagt bij aan de doelstellingen en het beleid in voornoemde beleidsstukken.

Genoemde overheden hebben samen met provincie Brabant en partners (ZLTO, Brabants Landschap, BMF en initiatiefnemers van Landgoed Leijkant) een en ander samen gebracht in de gebiedsvisie Leijkant. In Tilburg is de gebiedsvisie op 29 november 2011 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en in de gemeente Goirle is de gebiedsvisie op 10 april 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het gedeelte van de gebiedsvisie voor zover dat gelegen is in de gemeente Goirle mogelijk gemaakt. Via een wijzigingsplan zal het gedeelte wat in de gemeente Tilburg is gelegen mogelijk worden gemaakt. De gemeenten Tilburg en Goirle, Waterschap Brabantse Delta en de initiatiefnemers (familie Van Eijck) hebben het initiatief positief ontvangen en een (anterieure) overeenkomst ("Gebiedscontract tot realisering landgoed Leijkant") gesloten.

1.1.2 Doel

De gemeenten Goirle en Tilburg zijn voornemens om aan het plan medewerking te verlenen. Daartoe is een gebiedscontract getekend (d.d. 11 mei 2012) door de gemeente Goirle, de gemeente Tilburg, Waterschap Brabantse Delta en de familie Van Eijck. Hierin zijn afspraken gemaakt omtrent de planontwikkeling en inrichting en beheer van het landgoed. Onderhavig bestemmingsplan herzielt het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het Zandeind en maakt de realisatie van twee woonkavels in de vorm van een landgoed, extensieve recreatie en natuurontwikkeling mogelijk.

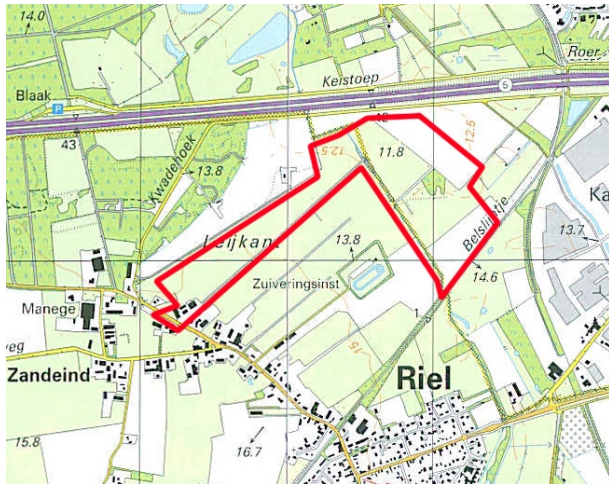
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

1.2.1. Beschrijving planontwikkelingsgebied

Het planontwikkelingsgebied omhelst de totale ontwikkeling van het landgoed. Het planontwikkelingsgebied is momenteel een agrarisch gebied dat globaal wordt begrensd door:

- Zandeind aan de zuidkant;
- Fietspad 'Het Bels Lijntje' aan de noordoost zijde en
- de Rijksweg A58 aan de noordwest zijde.

Zie onderstaand figuur voor de begrenzing van het planontwikkelingsgebied.



Figuur 1. Begrenzing en ligging planontwikkelingsgebied

1.2.2. Plangebied bestemmingsplan Landgoed Leijkant

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft een gedeelte van het planontwikkelingsgebied, namelijk het gedeelte van het planontwikkelingsgebied dat binnen de gemeente Goirle is gelegen. Het plangebied wordt begrensd door de gemeentegrens met Tilburg en Zandeind. Het betreft de volgende kadastrale percelen:

- gemeente Goirle, sectie K, nummer 93;
- gemeente Goirle, sectie K, nummer 71 (gedeeltelijk).

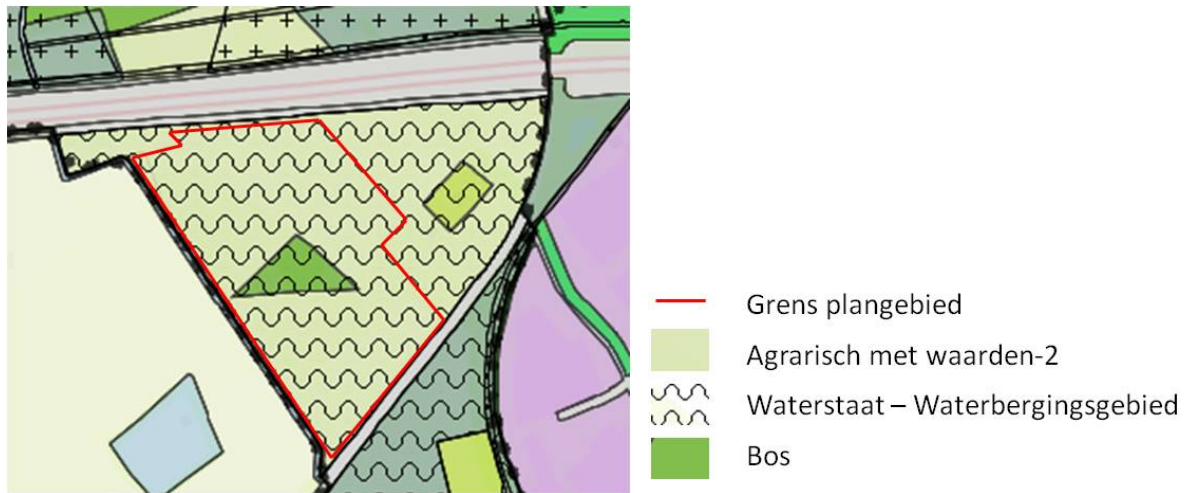
Zie onderstaande figuren aanduiding en begrenzing van het plangebied.



Figuur 2. Ligging plangebied



Figuur 3. Aanduiding begrenzing plangebied luchtfoto



Figuur 5. Plangebied en Vigerend Bestemmingsplan Tilburg – Buitengebied Zuidwest

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – 2' zijn onder andere bedoeld voor agrarische doeleinden. Om natuurontwikkeling op deze gronden mogelijk te maken, is in artikel 5.6.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidwest' een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tilburg opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Natuur'.

1.3.4 Samenhang procedures bestemmingsplan Landgoed Leijkant (gemeente Goirle) en wijzigingsplan Landgoed Leijkant (gemeente Tilburg)

Zoals hiervoor al vermeld overstijgt de planvorming rondom het landgoed Leijkant de gemeentegrenzen van de gemeente Goirle. Voor het gedeelte van het plan wat is gelegen in de gemeente Tilburg is door het betreffende college van burgemeester en wethouders besloten dat via een wijzigingsplan ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening medewerking wordt verleend. Hiervoor hoeft dus geen herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. De voorbereidingen om te komen tot dit wijzigingsplan voor het grondgebied van de gemeente Tilburg zijn inmiddels gestart. Volgens de huidige plannings zal voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan Leijkant de vaststelling van het wijzigingsplan op het grondgebied van de gemeente Tilburg hebben plaatsgevonden.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Landgoed Leijkant" is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

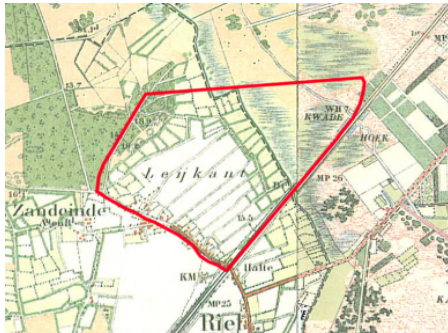
In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en gedachten vermeld. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

De toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader (rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid). Hoofdstuk 4 beschrijft de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan het plan. In hoofdstuk 7 wordt vervolgens een toelichting gegeven op de juridische regeling. Hoofdstuk 8 tot slot gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

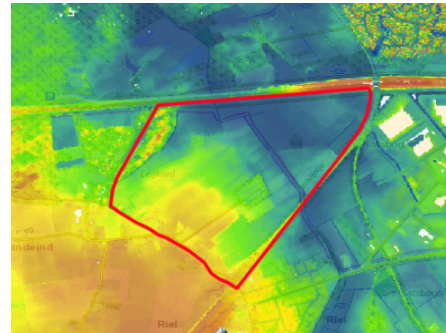
Hoofdstuk 2: De huidige situatie

2.1 Historie

De historische kaart van 1900 (zie onderstaande figuur-links) geeft precies aan hoe het gebied eruit zag, wat de natuurwaarden van het gebied zijn en de differentiatie van het gebied. Differentiatie is juist wat dit gebied zo mooi maakt, en is gedeeltelijk verloren gegaan, maar kijkend naar de hoogtekaart (zie figuur-rechts), is de differentiatie nog steeds herkenbaar aanwezig. De natuurwaarde van het gebied kan verhoogd worden door in te spelen en rekening te houden met de natuurlijke aspecten als hoogten en laagten.



Figuur 6. Historische kaart van omstreeks 1900



Figuur 7. Hoogtekaart

Het Zandeind is onderdeel van het historische lint van het dorp Riel. Van oorsprong was het een zandweg op een hoge rug die eindigde in een bos en heidegebied (De Rielsche Heide). Aan de westkant van de zandweg bevond zich een hoger gelegen gemeenschappelijke bolle akker die aan alle boeren productieve landbouwgrond bood. Aan de oostkant bevond zich een verfijnd agrarisch systeem waarbij de boeren naast een beplante huiskavel ook langgerekte akkers met zandpaden hadden. Deze langgerekte akkers hadden op een einde van het perceel aan de beek hooilanden en zomerweitjes met kleinvee. Dit liep uiteindelijk over in een moerassige laagte. Het gebruik van dit gebied kenmerkte zich door kleinschalig werkende boeren aan het Zandeind met een gemengd bedrijf; ze leverden hun diensten op hun erf, verbouwden granen en aardappels op hun akkers achter het huis, en ze gebruikten hun zandpaden om naar het lagere gebied te komen om hun vee te melken en te verzorgen. Daarnaast was houtaanplant (waarschijnlijk elzen) aan de weitjes van belang voor geriefhout en kachels. Het moeras werd in droge tijden waarschijnlijk gebruikt voor het vee en voor de jacht op vogels en vossen. In totaal kunnen 7 soorten leefgebieden worden geïdentificeerd:

1. Erf van de boer: eerste leefbiotoop aangezien erven heel erg in zijn voor spechten, marters en bunzingen;
2. Kleinschalige kalverweides / jongveeweides;
3. Akkers en zandpaden: ideaal voor patrijzen en fazanten;
4. Kleinschalige akkers aan het eind van het akkerland, gebruikt voor o.a. bonen en winterbieten. Dit is een productieve en een van de voedselrijke plekken in het gebied;
5. Zomerweides: deze lopen tot aan de beek en worden gebruikt voor jongvee;
6. Beek: gebruikt om water te halen, bieten te wassen, jongvee te laten drinken, enz.;
7. Moeras: wordt voornamelijk gebruikt voor het inzamelen van bessen en bramen, en voor de jacht.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied wordt gekenmerkt door de nabijheid van de rijksweg A58, de kernen Riel en Goirle en het bedrijventerrein Katsbogten in Tilburg. Hierdoor is het gebied een overgangszone tussen stad en land. Door het gebied loopt een aantal (plattelands) paden en liggen watergangen in de vorm van sloten langs wegen en percelen. Gronden binnen het deelgebied zijn in het reconstructieplan aangeduid als voorlopig reserveringsgebied 2006 en beschermingszone natte natuurparel Regte Heide. Over dit deelgebied ligt ook een aantal milieu- en hindercontouren. Het gaat onder andere om de geluidszone van de noordelijk gelegen A58 en de milieucirkels van de rioolwaterzuiveringsinstallatie, bedrijventerrein Katsbogte en agrarische bedrijven. De ondergrond van het plangebied bestaat grotendeels uit zandgronden. Het is afwisselend met een lage of hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde aangeduid. Dit houdt in dat de kans op archeologische resten in de bodem laag tot middelhoog is. Het plangebied is een open en relatief intensief beheerd agrarisch cultuurlandschap.

Het plangebied ligt aan het Zandeind, de doorgaande weg van Riel naar Gilze. De weg het Zandeind ligt aan de voorzijde van het plangebied. Het plangebied grenst met de achterzijden aan het buitengebied waardoor er een directe relatie met het open landschap waarneembaar is. Het Zandeind vormt de historische verbindingsweg tussen de kern Riel en het buitengebied. Ter plaatse van het plangebied is er langs het Zandeind sprake van een geleidelijke afname van de bebouwingsdichtheid richting het buitengebied. Dit gebied kenmerkt zich door een ganzenvoet structuur waarbij kleinere wegen en paden zich vanaf de hoofdweg afsplitsen. Het gebied op Goirles grondgebied kenmerkt zich door langgerekte akkers die de bebouwing aan het Zandeind verbinden met de beek Oude Leij.



Figuur 8. Foto's bestaande situatie

Tot slot kent het gebied een zogenaamd landschappelijk hoogtepunt (zie onderstaande figuur). Dit punt heeft van oorsprong een centraal draaipunt aan de beek, waar een zandpad/singel, een beek en verschillende milieutypen samenkomen. Van hieruit is er uitzicht naar alle typen leefgebieden en hun bewoners.



Figuur 9. Huidige situatie met "Landschappelijk hoogtepunt"

Het onderliggende plan versterkt de historische en ruimtelijke structuren in het gebied door aanleg van historische coulissen, herinrichting van bestaande paden die gaan aansluiten bij het zogenaamde Riels ommetje, aanleg van een nieuwe ganzenvoet met een brink. Aan deze brink worden 2 nieuwe woningen in het kader van de rood-voor-groen regeling gerealiseerd. Tevens worden twee oude schuren afgebroken.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied met zijn directe omgeving is overwegend in gebruik door de agrarische sector. Daarnaast komen in dit gebied ook burgerwoningen, paardenhouderijen en in beperkte mate niet-agrarische bedrijfstypen voor. In de bebouwingsconcentraties zijn ook verschillende functies aanwezig.

Het gebied wordt gebruikt voor extensieve recreatie, zoals fietsen, wandelen en paardrijden. Het Belslijntje is hier als doorgaande fietsverbinding uitermate voor geschikt.

Het beoogde plan vormt geen belemmering voor de aanwezige functies. Verder wordt de extensieve recreatieve functie versterkt.

2.4 Beeldkwaliteit

In de Welstandsnota van de gemeente Goirle (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 mei 2004) zijn de ambities ten aanzien van welstandsaspecten in de gemeente vastgelegd. Aan de hand van objectieve criteria wordt hiermee de welstandcommissie een toetsingskader geboden voor de beoordeling van bouwplannen.

Vergunningsaanvragen voor binnen het onderhavige plangebied gelegen percelen, worden aan de welstandsnota getoetst.

2.5 Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bestaande cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten te handhaven. Hierbij zijn vooral de Monumentenwet 1988, de gemeentelijke Monumentenverordening en de lijst van gemeentelijke monumenten het kader.

2.5.1. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In het plangebied komt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor.

2.5.2 Rijksmonumenten

In het plangebied komen geen rijksmonumenten voor.

2.5.3. Gemeentelijke monumenten

In het plangebied komen geen gemeentelijke monumenten voor.

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een korte weergave van het bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde ruimtelijke beleidskader.

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Op 13 maart 2012 is de SVIR vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk en filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Daarnaast versterkt de SVIR het motto '*decentraal wat kan, centraal wat moet*'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincies en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt blijft. In de SVIR zijn dertien onderwerpen aangegeven die het Rijk als 'nationaal belang' beschermingswaardig acht. Voor een aantal van deze onderwerpen is reeds een (beschermende) regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het voor de beoogde ontwikkeling relevante beleidskader wordt gevormd door provincie en vooral de gemeente.

De SVIR richt zich op een dusdanig schaalniveau en zijn als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling. Door decentralisatie van bevoegdheden wordt het relevante beleidskader gevormd door de provincie Noord-Brabant en de gemeente Goirle.

Conclusie

Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

3.1.2. Realisatieparagraaf nationaal Ruimtelijk Beleid

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen gehad voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden, werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kern Beslissingen (PKB'en), zoals de Nota Ruimte. Per 1 juli 2008 waren deze beslissingen alleen nog bindend voor het Rijk zelf en niet meer voor andere overheden. De Wro gaat voor elke bestuurslaag immers uit van structuurvisies, die burgers en andere overheden niet rechtsreeks binden. Deze structuurvisies moeten ook *actiegericht* zijn. De desbetreffende overheid moet duidelijk maken hoe ze denkt de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Dit heeft het kabinet in juni 2008 gedaan in de zogenaamde Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid'), waarin alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB'en en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld. Daarbij wordt onder meer ingezet op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur) en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. In de Realisatieparagraaf benoemt het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. De Realisatieparagraaf is toegevoegd aan de Nota Ruimte en heeft de status van structuurvisie.

3.1.3. AMvB Ruimte

Elke overheidslaag moet dus zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen, die juridische doorwerking vragen, geborgd worden door een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Deze AMvB Ruimte is in twee rondes tot stand gekomen. De eerste tranche bevat, zoals aangekondigd in de Realisatieparagraaf, een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. Deze kaders zijn afkomstig uit de PKB'en Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche van de AMvB heeft betrekking op nieuw beleid.

Conclusie.

Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

3.1.4. Crisis- en herstelwet

Met de Crisis- en herstelwet (Chw) wil het kabinet de procedures voor grote projecten versnellen. Hiermee wordt een stap gezet om de gevolgen van de economische crisis te bestrijden. De Crisis- en herstelwet zorgt voor een toename van het aantal kwalitatief goede woningen en bedrijfslocaties. Integrale gebiedsontwikkeling zoals voorzien in de Nota Ruimte krijgt een belangrijke impuls. Op het gebied van bedrijventerreinen ligt de nadruk op herstructurering. De Crisis- en herstelwet is van toepassing op voorliggend bestemmingsplan omdat dit moet worden aangemerkt als een besluit dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van een ruimtelijk project zoals genoemd in bijlage II van de Crisis- en herstelwet (art. 1.1 Chw). De regels uit de Chw betreffen in deze met name het bestuursprocesrecht waardoor de doorlooptijd van procedures voor het aangewezen project kan worden verkort.

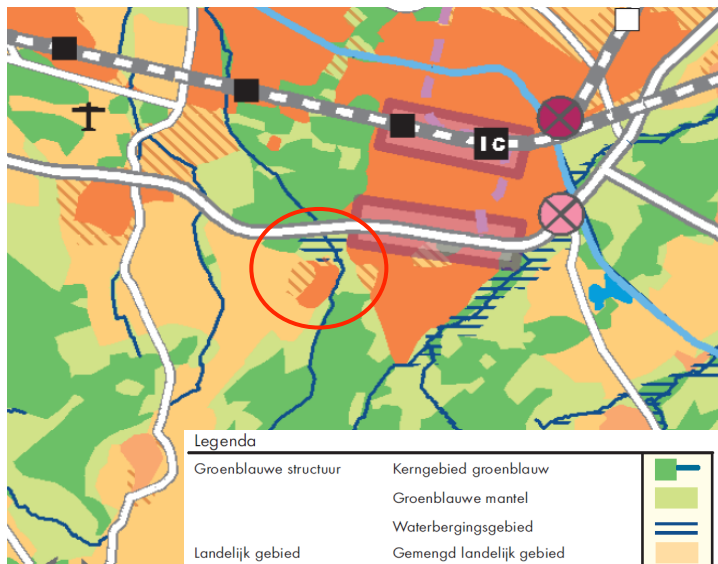
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie, maar bindt gemeenten niet rechtsreeks. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De provincie stuurt door middel van vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste, maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. Hiermee wil de provincie een gevarieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat ontwikkelen. Waarin een kennisinnovatieve economie centraal staat voor een duurzaam Brabant. Het principe van 'behoud en ontwikkeling' staat hierin centraal.

Daarnaast wordt door middel van gebiedspaspoorten aangegeven welke landschapskenmerken de provincie bepalend vindt en welke ambities de provincie heeft voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteiten in deze gebieden. De ruimte binnen deze gebieden moet zo goed mogelijk benut worden waarbij rekening gehouden dient te worden met de gebiedskenmerken en de kwaliteiten van de omgeving.



Figuur 10. Uitsnede structuurvisie met aanduiding van het plangebied

In de structuurvisie is het plangebied aangewezen als:

1. 'Groenblauwe mantel': Binnen de gebieden met de aanduiding 'groenblauwe mantel' is een belangrijke opgave het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap.
2. 'Waterbergingsgebied': De functie waterberging is te combineren met andere gebruiksfuncties zoals grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en natuur
3. 'Kerngebied groenblauw' voor de Oude Leij: De hoofdfunctie binnen de aanduiding 'kerngebied groenblauw' is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

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. Groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Het beleid is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is erop gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar "diensten" die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene- en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, energiewinning met een directe koppeling aan de agrarische bedrijfsvoering, zonne-energie en de ontwikkeling van met name grondgebonden melkveehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk. Daarom worden er beperkingen gesteld aan het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij worden gerespecteerd. Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

De gebieden van de groenblauwe mantel in de nabijheid van stedelijke omgeving richten zich vooral op het recreatieve gebruik en de beleving van het groenblauwe gebied dicht bij de stad. Stad en land komen hier nadrukkelijk samen, de gebieden zijn de groenblauwe dragers van stad en land. Het gaat hier bijvoorbeeld over de Groene Mal Tilburg.

Binnen de waterbergingsgebieden kunnen functies als landbouw, natuur en recreatie zich binnen grenzen ontwikkelen. Er kunnen wel beperkingen gelden ten aanzien van voorkomend grondgebruik. De ontwikkeling van kapitaalintensieve functies is in principe uitgesloten.

De gebieden worden in samenhang met de omliggende waarden ontwikkeld. De inrichting van het water en de watersystemen draagt bij aan de identiteit van het landschap in het gebied. Het gaat bijvoorbeeld over de relatie met historische elementen zoals kades en inundatievlaktes, het creëren van natuur, het vormgeven van een mooie overgang stad-land of een landschapsinrichting op een eigentijdse wijze. Door de inrichting van een robuuste groenblauwe structuur waarbij natuurgebieden en waterbergingsgebieden in samenhang met het watersysteem worden ontwikkeld, kunnen de klimaateffecten op het waterbeheer beter worden opgevangen.

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingszones en waterstructuren zoals beken en kreken. Deze waterstructuren zijn nagenoeg geheel gebaseerd op de Kaderichtlijn Water en de waterlopen met de functie Waternatuur uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Ecologische verbindingszones vormen de groene schakels die de Brabantse natuurgebieden in de EHS met elkaar verbinden. Planten en vooral dieren kunnen zich daardoor van het ene naar het andere natuurgebied verplaatsen. Ze functioneren als trekroutes en ook als leef- en voortplantingsgebied. Verbindingszones zijn veelal langgerekte landschapselementen langs waterlopen - de zogenaamde natte verbindingszones - of door het agrarische gebied - de zogenaamde droge verbindingszones. De breedte en de inrichting van de ecologische verbindingszones is afhankelijk van de natuurfunctie die zij moeten vervullen. De provincie streeft naar een gemiddelde breedte van 25 meter. Verbindingszones dragen ook bij aan het recreatieve medegebruik, het waterbeheer en versterken de kwaliteit van het landschap.

Binnen de waterstructuur van beken, kreken en overige waterlopen ligt de focus op de gebieden voor behoud en herstel watersystemen (PWP 2010-2015). Hier is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem. Maatregelen zijn nodig op het gebied van de morfologie zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. De provincie streeft naar een breedte van 25 meter, de benodigde ruimte voor uitvoering kan variëren, bijvoorbeeld afhankelijk van of er sprake is van een bovenloop of een benedenloop van een beek. Door het zo lang als mogelijk vasthouden van water kunnen natuurwaarden zich optimaal ontwikkelen en wordt verdroging van natuur en agrarisch gebied tegengegaan. Ook het behoud en het herstel van de kenmerkende natte natuur in beken, kreekrestanten, vennen en wielen in Noord-Brabant vraagt aandacht. Voor een goed functioneren van de natuur is een goede koppeling aan het bodem- en watersysteem van groot belang.

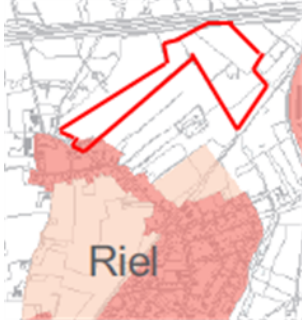
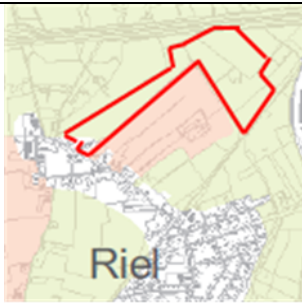

Conclusie

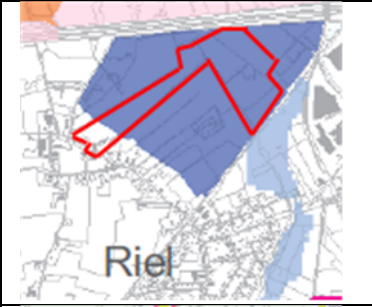
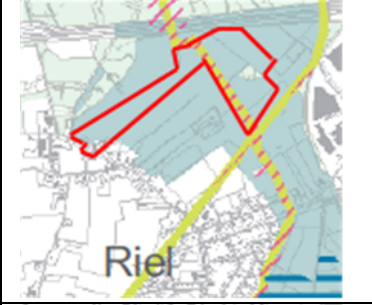

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als groenblauwe structuur. Het initiatief past in het provinciaal beleid aangezien de aanwezige natuur- en landschapswaarden met de omzetting van een agrarische functie naar een nieuw landgoed verbeterd en versterkt zullen worden. Zodoende sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte 2012 is op 1 mei 2012 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld en op 1 juni 2012 in werking getreden.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaande stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaande stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

	<p>Stedelijke ontwikkeling</p> <p>Bestaand stedelijk gebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> Stedelijk concentratiegebied <p>Zoekgebied verstedelijking:</p> <ul style="list-style-type: none"> Stedelijk concentratie gebied
	<p>Ontwikkeling intensieve veehouderij</p> <ul style="list-style-type: none"> Extensiveringsgebied Verwevingsgebied
	<p>Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines</p> <ul style="list-style-type: none"> Agrarisch gebied

	<p>Water</p> <ul style="list-style-type: none"> Regionaal waterbergingsgebied
	<p>Natuur en LandschapWater</p> <ul style="list-style-type: none"> Groenblauwe mantel Zoekgebied voor ecologische verbindingzone Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
	<p>Cultuurhistorie</p> <p>Geen aanduiding</p>

Figuur 11. Uitsnede kaart verordening Ruimte met aanduiding van het plangebied

3.2.3 Artikel 11.5 Regels voor landgoederen (Verordening Ruimte)

In de Verordening ruimte 2012 wordt het mogelijk gemaakt een landgoed te realiseren. Dit is geregeld in artikel 11.5 van de Verordening ruimte 2012. Hierin wordt een landgoed gedefinieerd als een “functionele eenheid, bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden, waarop één of meer wooneenheden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure zijn gesitueerd”

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed, zijnde een ruimtelijk-functionele eenheid, bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden.
2. Op het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid zijn in aanvulling dan wel in afwijking van de voor deze gebieden geldende regels van deze verordening de volgende regels van toepassing:
 - a. het landgoed wordt als zodanig aangewezen met een omvang van ten minste 10 hectare;
 - b. een of meer woongebouwen ten behoeve van een of meer woonfuncties zijn toegelaten waarbij er geen sprake hoeft te zijn van een VAB-vestiging;
 - c. de woonbebouwing heeft een karakteristieke verschijningsvorm van allure en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed. De bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;
 - d. onverlet het bepaalde onder a. wordt telkens per woonfunctie ten minste 5 hectare landgoed aangewezen;

- e. ingeval van nieuwbouw van een woongebouw wordt per woonfunctie een gebied van ten minste 2,5 hectare aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur of een nieuw bos. Daaronder wordt mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;
 - f. in afwijking van het bepaalde onder b, c en d kan worden voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
 - g. uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf kan onderdeel uitmaken van een landgoed;
 - h. verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - i. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
 - j. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd, in voorkomende gevallen door middel van enigerlei vorm van onderlinge samenwerking door de rechthebbenden, zulks zonder afhankelijk te zijn van middelen die beschikbaar zijn op grond van enige subsidieregeling.
3. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het tweede lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.
 4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en in ieder geval niet leidt tot:
 - a. een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - b. twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - c. een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - d. een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m².
 5. Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang bedoeld in artikel 7.8 kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.
 6. Artikel 2.2, alsmede de in hoofdstuk 11 opgenomen bepalingen inzake een VAB-vestiging zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.

Landgoed Leijkant

Volgens het bepaalde in lid 1 van bovengenoemd artikel dient een landgoed te zijn gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Zoals uit het voornoemde volgt is het gehele planontwikkelingsgebied voor landgoed Leijkant gelegen in agrarisch gebied en vrijwel het gehele planontwikkelingsgebied in de groenblauwe mantel. In lid 2 worden de ruimtelijke voorwaarden aangegeven. Het totale plangebied omvat 26 ha, waarvan in totaal 20 ha natuurontwikkeling.

Op het grondgebied van Tilburg betreft het 16,5 ha:

- 1,5 ha nieuwe natuur;
- 4 ha natte ecologische verbindingzone langs de Oude Leij (gemiddeld 50 meter brede strook) conform de Kader Nota Groene Mal;
- 11 ha overige natuur conform Kadernota Groene Mal.

Op het grondgebied van de gemeente Goirle, waar voorliggend bestemmingsplan in voorziet, worden de 9,5 ha als volgt ingevuld:

- 5 ha blijft beschikbaar voor agrarisch gebruik;
- 1 ha wordt gereserveerd voor het realiseren van 2 landgoed woningen met erfbeplanting;

- 3,5 ha natuurontwikkeling in de vorm van kleinschalige kamers met grasland/hooiland (historische elementen worden daarmee zichtbaar gemaakt).

Binnen het plan worden twee woningen van karakteristieke verschijningsvorm gerealiseerd. Daarnaast wordt een materiaalschuur gerealiseerd voor onderhoud en beheer van het totale landgoed. De typologie van de geconcentreerde bebouwing (aan een brink) past bij het landgoed en in deze specifieke omgeving.

In het kader van voorliggende ontwikkeling is ook ingestoken op het slopen van enkele oude bedrijfsgebouwen behorende bij het voormalige agrarisch bedrijf aan het Zandeind 40. Door het wegbestemmen van deze bebouwing in voorliggend bestemmingsplan en door de sloop van deze bebouwing (2 schuren zonder cultuurhistorische elementen) vast te leggen in artikel 3, lid 3, sub f en bijlage 5 van het op 11 mei 2012 gesloten gebiedscontract met de gemeenten Goirle, Tilburg, Waterschap en initiatiefnemers is voldoende verzekerd dat er daadwerkelijk tot sloop van deze bedrijfsbebouwing zal worden overgegaan.

In het gebiedscontract is ook privaatrechtelijk vastgelegd dat de initiatiefnemers het landgoed zullen inrichten en beheren en hiertoe een inrichtingsplan en zullen opstellen (opgenomen in bijlage 4). Verder wordt tot zekerheid voor de aanleg, inrichting, instandhouding en beheer van het landgoed met de daarop te realiseren landhuizen, alsmede tot zekerheid voor de publieke toegankelijkheid van het landgoed het overeengekomene dienaangaande tussen gemeente en initiatiefnemer, middels opneming daarvan in de vorm van kwalitatieve verplichtingen en kettingsbedingen in een notariële akte geborgd (zie bijlage 5 voor model akte). Beide overeenkomsten bieden de garantie voor een duurzame aanleg en instandhouding van het landgoed, zoals is bepaald in artikel 11.5, lid 2, sub j.

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft het realiseren van 20 ha natuur (inclusief realisatie EVZ, realisatie Groene Mal en openstelling voor extensieve recreatie) en 2 woningen met een materiaalschuur. Het past in het provinciaal beleid aangezien de aanwezige natuur- en landschapswaarden met de omzetting van een agrarische functie naar een nieuw landgoed verbeterd en versterkt zullen worden. Het gebiedscontract en de notariële akte bieden de garantie voor een duurzame aanleg en instandhouding van het landgoed.

Voor de verantwoording van de gevolgen voor het gebied en de verrijking welke deze landgoedontwikkeling heeft voor de ecologische, landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden in het gebied wordt verder verwezen naar het gestelde in hoofdstuk 6.

3.3 Gemeentelijk beleid

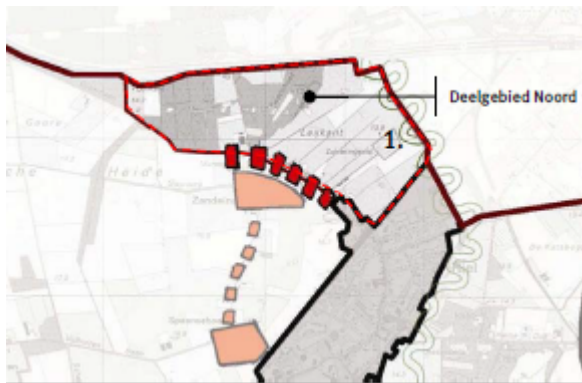
3.3.1. Structuurvisie Goirle

De structuurvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2010, biedt het kader voor het te voeren ruimtelijke beleid tot 2020. Het omvat de visie en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid.

Aan de hand van beleidsthema's en deelgebieden wordt ingegaan op toekomstige beleidsdoelstellingen voor de gemeente. De structuurvisie vormt het beleidskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en nog op te stellen bestemmingsplannen.

Goirle nu

Het onderliggend plangebied ligt in deelgebied 'Buitengebied Noord' (zie onderstaand figuur). Het deelgebied Buitengebied Noord is door zijn ligging tussen Riel, bedrijventerrein Katsbogten en nabij infrastructuur redelijk kleinschalig van karakter. Bos en landbouwgronden wisselen elkaar af. De bossen dragen ook bij aan dit kleinschalige karakter. Met name in het westen is bos aanwezig met zijn eigen specifieke natuur en landschapswaarden. In het deelgebied Noord is, naast natuur/bos en landbouwgronden, een rioolwaterzuiveringsinstallatie aanwezig.

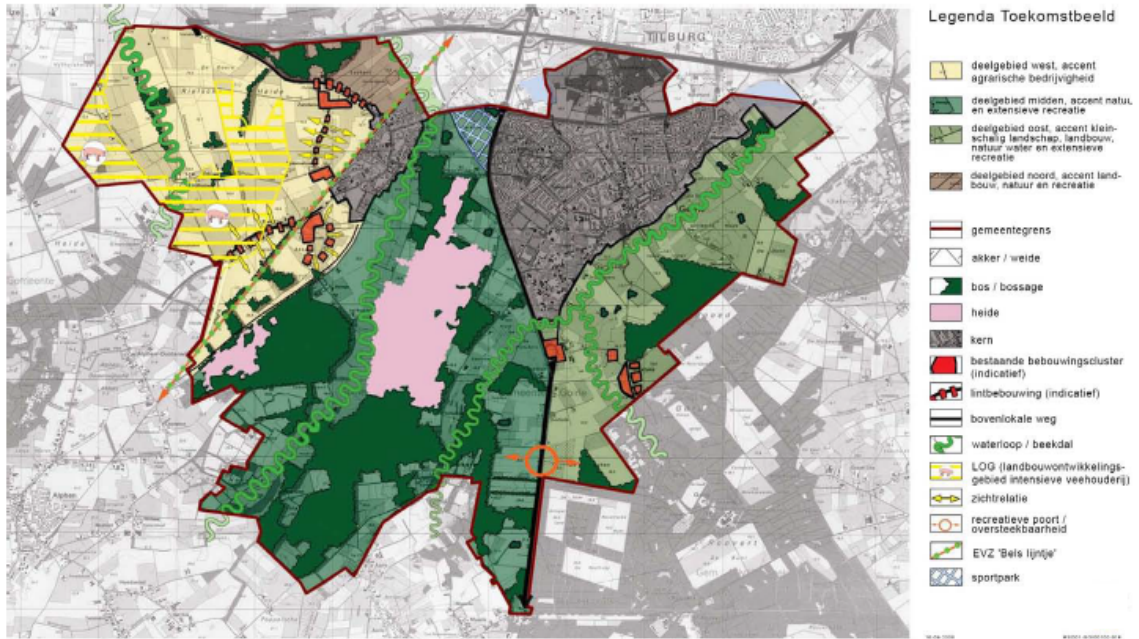


Figuur 12. Kenmerken deelgebied Noord – Structuurvisie Goirle (ref. pag. 15)

Het gebied wordt tevens gebruikt voor extensieve recreatie, zoals fietsen. Door het gebied loopt een aantal (plattelands)wegen. Door het gebied liggen watergangen in de vorm van sloten langs wegen en percelen. Gronden binnen dit deelgebied zijn in het reconstructieplan aangeduid als voorlopig reserveringsgebied 2006 en beschermingszone natte natuurparel Regte Heide. Over dit deelgebied ligt ook een aantal milieu- en hindercontouren. Het gaat onder andere om de geluidszone van de noordelijke gelegen A58 en de milieucirkels van de rioolzuiveringsinstallatie, bedrijventerrein Katsbogten en van agrarische bedrijven.

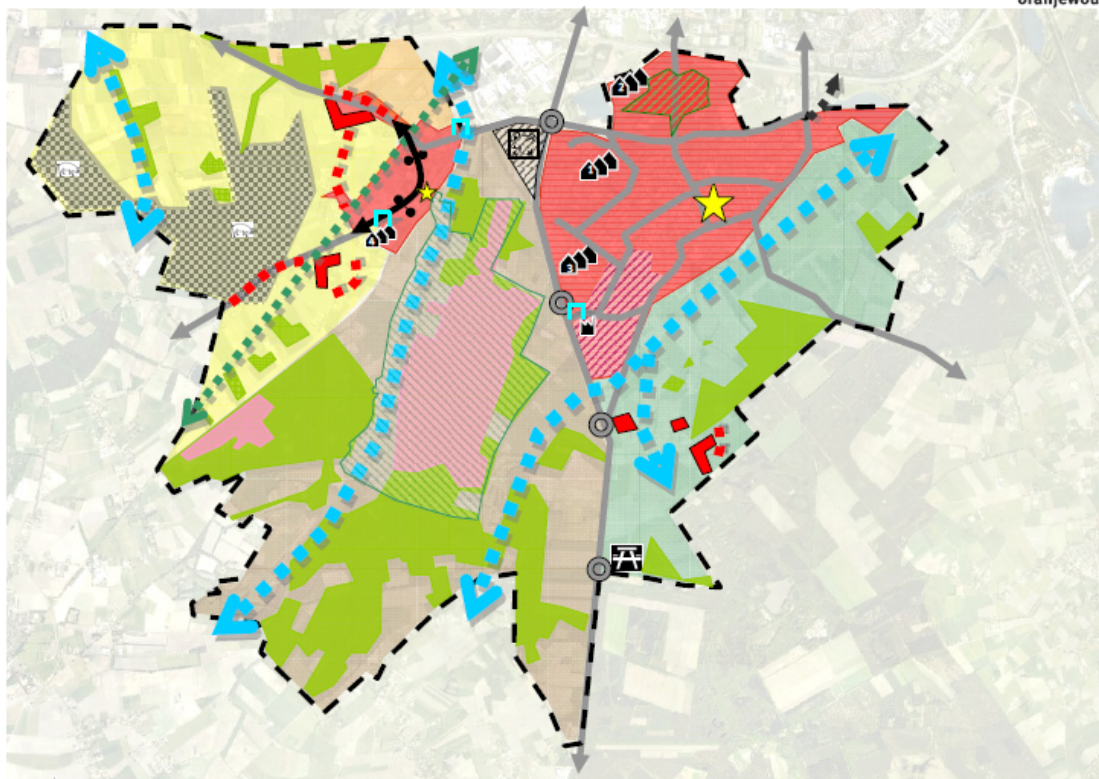
Gebiedsstrategieën

Aan de algemene ambities is invulling door op basis van de verschillende deelgebieden een beleidskoers uit te zetten. De beleidskoers is per deelgebied zowel generiek als thematisch ingevuld, waarbij is ingegaan op het beoogde ontwikkelingsbeeld met bijbehorende maatregelen om dat te bereiken.



Figuur 11 Toekomstbeeld buitengebied (bron: Buitengebied in Beweging!)

Figuur 13. Toekomstbeeld buitengebied – Structuurvisie Goirle (ref. pag. 27)



Figuur 14. Structuurvisie Goirle (ref. pag. 40)

Het deelgebied Noord wordt benut voor natuur, recreatie en overwegend bestaande landbouw. Het relatief kleinschalige gebied wordt gekenmerkt door de nabijheid van de rijksweg A58, de kernen Riel en Goirle en het bedrijventerrein Katsbogten in Tilburg. Hierdoor is het gebied een overgangszone tussen stad en land, waarin plaats is voor meer intensieve recreatie. Natuurontwikkeling gaat hand in hand met het ruimte geven aan water in de lager gelegen delen van het gebied. Recreatieve functies kunnen aansluiten bij de natuurontwikkeling, mits deze passen bij de natuurwaarden van het gebied.

Op het gebied van bodem en water wordt gestreefd naar een beter evenwicht tussen hydrologie en ecologie, natuur, landschap en landbouw. Hier draagt landschapsontwikkeling rond de waterlopen bij aan de Groene Mal rond de stad Tilburg. Deze Mal draagt bij aan een duurzaam functionerende ecologische structuur in de regio.

Vanuit landschap en cultuurhistorie biedt deelgebied Noord op kleine schaal kansen voor ontwikkeling van bos. Dit versterkt mede de natuur en de kwaliteit van landschap.

De landbouw kan in zijn huidige vorm gehandhaafd blijven. Voor nieuwe bedrijven is geen plaats. In het gebied zijn wel nevenfuncties bij bestaande agrarische bedrijven denkbaar. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om zorgfuncties en aan agrarische functies gerelateerde nevenfuncties. Nevenfuncties met betrekking tot natuur en extensieve recreatie verdienen de voorkeur.

Naast extensieve recreatie is het deelgebied in het kader van recreatie geschikt voor aanleg van een eventuele golfbaan waarbij de aanleg gepaard moet gaan met landschapsontwikkeling. Mits goed landschappelijk ingepast biedt het gebied kansen voor kleinschalig kamperen.

Vanwege de schaal van het gebied lijkt het realiseren van een nieuw landgoed in het gebied niet reëel. Vanuit ruimtelijk, functioneel oogpunt is een dergelijke functie wel acceptabel.

Aan de zuidzijde van deelgebied Noord grenst de bebouwingsconcentratie Goorweg/Zandeind. Samengevat komt het streefbeeld voor deze bebouwingsconcentratie op het volgende neer:

- visuele verbinding met het open landschap;
- landschappelijke inpassing aan de noordzijde;
- zorgvuldige afweging van ontwikkelingen in de stedelijke sfeer.

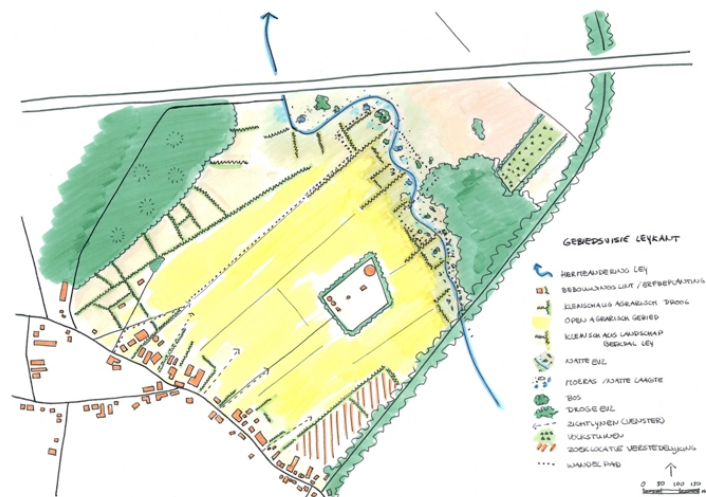
Conclusie

Het onderliggend landgoed initiatief past binnen de bovengenoemde gemeentelijke structuurvisie aangezien het ruimtelijk in is te passen, de landschapsontwikkeling rondom de waterloop een bijdrage levert de Groene Mal rond de stad Tilburg en de openstelling bijdraagt aan de extensieve recreatie.

3.3.2. Gebiedsvisie Leijkant

Gebiedsvisie Leijkant is opgesteld door vertegenwoordigers van de gemeente Goirle, gemeente Tilburg, Waterschap Brabantse Delta, ZLTO, Brabants Landschap, Brabantse Milieu Federatie, de initiatiefnemers en Provincie Brabant, en is door het college B&W van Tilburg vastgesteld op 29 november 2011 en door de gemeenteraad van Goirle op 10 april 2012. De gebiedsvisie geeft een verdere uitwerking van de bovengenoemde structuurvisie.

De essentie van de visie is dat het gebied haar (half)open karakter zal blijven behouden. Op basis van de aanwezige kwaliteiten en historische kaarten is gezocht naar kansen ter versterking van het unieke karakter waarbij verschillende functies (onder andere landbouw, natuur, water, extensieve recreatie en nevenactiviteiten) een passende invulling krijgen. Ook zijn de mogelijkheden voor de vorming van het landgoed Leijkant en de landgoedwoningen in deze gebiedsvisie opgenomen. Zie onderstaande figuur voor visuele weergave van de gebiedsvisie.



Figuur 15. Gebiedsvisie Leijkant

Landschap

De landschapsontwikkeling van de Leijkant is gebaseerd op de aanwezige kwaliteiten, mogelijkheden en karakteristiek van de plek. De Leijkant wordt doorsneden door de Oude Leij. Deze gegraven beekloop ligt op de scheiding van verschillende landschapstypen: hoog en droog versus laag en nat. Deze verschillen worden versterkt. Het hoge droge gedeelte, bestaande uit agrarische gronden heeft een open karakter. Dit open karakter blijft behouden en wordt versterkt door het verdichten van de randen waardoor de ruimte gevormd wordt. De akkers worden omzoomd door kleinschalige kamers gevormd door houtwallen en graslanden. Deze zijn geïnspireerd op de historische structuur. De Oude Leij krijgt de ruimte om vrij meanderend door het gebied te stromen. Hierdoor ontstaat een gevarieerd en omsloten beekdal. Het lagere gedeelte biedt kans voor natte natuurontwikkeling.

Water

- De Oude Leij meandert weer (gebaseerd op historische structuren), en is zodanig ingericht dat daarmee de natte EVZ is gerealiseerd. Met de realisatie van de EVZ op Tilburg's grondgebied is tevens voor een groot gedeelte voldaan aan de waterbergingsopgave in dit gebied. Eventuele overschotten worden aan de noordkant van de Oude Leij (Tilburg) opgevangen. Voor de inrichting van de Oude Leij wordt het model natte kralensnoer nagestreefd;
- De Oude Leij is vispasseerbaar geworden (functie 'verweven');
- Om droogte tegen te gaan is de ontwateringsbasis opgehoogd met 0,5 meter ('verhogen en verbreden');
- De Oude Leij voldoet aan de KRW waterlichaam typering 'langzaam stromende bovenloop op zand'.

Natuur

- Er is een robuuste verbinding tot stand gekomen tussen Kaaistoep - Riels Laag door de realisatie van 'Groene Mal' natuur, inclusief een natte EVZ van 50 meter breed -7,5 ha. De verbinding beperkt zich niet alleen tot de directe omgeving van de Oude Leij, maar tot het hele laaggelegen gebied;
- Biodiversiteit in het gebied is hersteld: diverse plantengemeenschappen, bosvogels, struweelvogels, amfibieën (met name de vinpoot- en kamsalamander), kleine zoogdieren (onder andere eekhoorn, egel, diverse marterachtigen en diverse muizensoorten), dagvlinders en natte en droge biotopen en andere ongewervelde dieren. Dit komt door de variatie in landschaps- en biotoopontwikkeling;
- Variatie in landschaps- en biotoopontwikkeling zorgt voor een samenhangend leefmilieu voor verschillende soorten (erfplanting, slootkanten, akkerranden, zandpaden, beekdal met houtwallen, moeras, bos, vochtig grasland, poelen);
- In het gebied is ruimte voor compensatie natuur van de Gemeente Tilburg in de vorm van bos.

Agrarisch

- Tussen de huidige bebouwing aan het Zandeind en de Oude Leij blijven de gronden voornamelijk agrarisch gebruikt en deze functie blijft vanwege de openheid zeer gewenst in dit gebied;
- De oorspronkelijke aangeduide waterbergingsopgave is zodanig aangepast, dat de waterbergingsopgave vooral zal worden behaald door de realisatie van de EVZ op Tilburg's grondgebied. Eventuele overschotten worden aan de noordkant opgevangen, waardoor de agrarische functie aan de zuidkant van de Oude Leij geen risico loopt om gebruikt te worden als waterberging;
- Bestaande agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsuitvoering en betreffende milieuzoneringen worden gerespecteerd, waarbij tevens voor zover mogelijk rekening wordt gehouden met een toekomstige situatie, waarbij een milieucontour voor rundvee van 100 meter wordt gehanteerd.

Extensieve recreatie

Met deze landschapontwikkeling worden verschillen verduidelijkt en hersteld. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk landschap om in te recreëren. De toegankelijkheid van het gebied neemt toe door de juridisch vastgelegde openstelling van paden op het aan te leggen Landgoed. Hierdoor is het landschap te herontdekken en gebruik maken van hedendaagse functies in het gebied. Het gebied kent een variatie aan mogelijkheden om in het gebied op een extensieve manier te recreëren:

- Realisatie van ommetjes;
- Ruimte voor minicamping bij bestaande bebouwing;
- Herinneringsbosje aan de noordzijde van de Oude Leij;
- (Natuur) educatie mogelijkheden waar groepen kinderen/ouderen in aanraking komen met de historie en natuur- en landschapswaarden van het gebied;
- Beleven van het agrarische (koeien) bedrijf.

Bebouwing

In het gebied zijn kansen voor de ontwikkeling van bebouwing. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk indien ze geen afbreuk doen aan het landschap. Versterking van structuren en respect van cultuurhistorische elementen zijn hierbij van belang. Tegelijkertijd mogen deze ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de landschapsbeleving en de bedrijfsvoering van bedrijven in het gebied:

- Het gebied heeft de aanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking – stedelijk concentratie gebied' aan de zijde van het Bels Lijntje – volgens het bepaalde in de provinciale verordening;
- Zandeind is in principe verdicht, er zijn geen mogelijkheden voor verdere intensivering van de bebouwing aan het lint;
- Binnen de kaders van de provinciale landgoedregel, gecombineerd met de extra maatschappelijke winsten op het gebied van natuurontwikkeling (versterken van de Groene Mal), realisatie van natte en droge EVZ, waterberging, extensieve recreatie mogelijkheden en herstel van cultuurhistorische elementen worden twee landgoedwoningen toegestaan;
- Nieuwe bebouwing in het kader van het landgoed wordt dusdanig gepositioneerd dat het bijdraagt aan het behoud en versterking van de historische structuur. De kwaliteitsverbetering aan het lint wordt gerealiseerd door twee bestaande en niet-historische schuren te slopen. Hierdoor ontstaat een waardevolle open ruimte en vermindert het aantal m² aan bebouwing. Bestaande doorzichten worden gerespecteerd;
- Ondergeschikte nevenactiviteiten (bv zorggerelateerd), welke de traditionele agrarische functies niet belemmeren, zijn denkbaar, mits qua aard en omvang passend in het gebied;
- Nieuwe bebouwing in het kader van het landgoed houdt rekening met de milieuzonering van o.a. waterzuivering (220 meter) en bestaande (rundvee) bedrijven (50 meter, alsmede de 100 meter contour) en wordt zorgvuldig gepositioneerd. Naast het feit dat rekening wordt gehouden met de milieuzoneringen, wordt de uiteindelijke keuze voor de positionering ook bepaald door de wens om zichtlijnen te behouden

of te vergroten door kwalitatieve verbetering die ontstaat bij het weghalen van een tweetal schuren, én de wens om een logische verankering aan Zandeind op basis van historische structuren te realiseren. Gezien de historische opbouw van het Zandeind ligt aansluiting bij de bestaande bebouwing voor de hand. Aangezien gebruik van de bestaande bebouwing (schuren) vanwege milieutechnische belemmeringen niet gewenst en mogelijk is, wordt gekozen voor een solitaire ligging. Hierdoor wordt het open zicht vanaf het Zandeind behouden, is zicht van de bewoner van Zandeind 42 naar het achterliggende gebied gewaarborgd en wordt afstand gehouden van tenminste 100 meter van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf;

- Landgoedwoningen worden gepositioneerd in de historische coulissen. Gemeente Goirle heeft voorkeur voor de twee ingetekende coulissen aan de westkant van het landgoed. Door ontsluitingsproblemen aan de westkant wordt gekozen voor de coulissen aan de ganzenpoot. Mocht ontsluiting aan de westkant alsnog realiseerbaar blijken, dan geldt wederom de voorkeur van de gemeente Goirle.

Conclusie

Het onderliggende landgoedplan sluit aan bij bovengenoemde visie en realiseert een deel van de visie.

3.4.2 Woonvisie

Op 19 april 2011 is door de gemeenteraad van de gemeente Goirle de 'Woonvisie gemeente Goirle 2011' vastgesteld. Het gemeentelijk woonbeleid volgt uit de vierjaarlijkse woonvisie. Hierin komen thema's en trends in het wonen aan de orde, worden actuele knelpunten geduid en worden de woonopgaven voor de komende jaren benoemd. In de woonvisie is gekozen voor drie hoofdthema's;

- wonen en de woonomgeving;
- wonen, zorg en welzijn en
- nieuwbouw.

Gestreefd wordt naar een gemeente waarin voldoende mate van differentiatie in het woningaanbod is zodat iedereen passende woonruimte kan vinden.

Wonen en de woonomgeving

Bij dit thema is het streven gericht op het behouden van de fysieke kwaliteit van de bestaande woningen in de gemeente, alsmede de tevredenheid over de kwaliteiten van de bestaande woningen behouden en daar waar mogelijk versterken.

Wonen, zorg en welzijn

Gestreefd wordt naar het stimuleren, faciliteren en daar waar mogelijk afdwingen dat er voldoende aanbod aan beschermd, verzorgd en geschikt wonen in de gemeente aanwezig is. Daarnaast wordt beoogd om binnen de gemeente in het algemeen en in het bijzonder binnen de woonzorgcirkels rond Guldenakker en St. Elisabeth, een woonomgeving te creëren die bereikbaar, toegankelijk en veilig is.

Nieuwbouw

Het streven is gericht op voldoen aan de behoefte van betaalbare woningen en aan verschillende woningtypen door invulling van het woningbouwprogramma op basis van geconstateerde behoeften in woningbehoefteonderzoeken. Daarnaast moet worden voldaan aan de behoefte aan verschillende woningtypen. Plannen worden getoetst aan het gewenst woonmilieu, ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing, consumentgerichtheid en de vraag of het plan onderdeel uitmaakt van een voor gemeente prioritaire gebiedontwikkeling.

Conclusie

Onderhavig plan betreft nieuwbouw in het kader van de landgoedregel en heeft derhalve geen relatie met het gemeentelijke woningbouwprogramma.

3.3.3 Welstandsbeleid

In de "Nota Welstandsbeleid" van de gemeente Goirle, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 mei 2004, zijn de ambities ten aanzien van welstandsaspecten in de gemeente vastgelegd. Aan de hand van objectieve criteria wordt hiermee de welstandcommissie een toetsingskader geboden voor de beoordeling van bouwplannen.

Het welstandsbeleid gaat uit van een drietrapsraket waarbij voor standaardbouwwerken concrete zogenaamde "sneltoets criteria" zijn geformuleerd. Voor de overige bouwwerken gelden "gebiedsgerichte criteria", die minder concreet zijn, maar meer gericht zijn op samenhang in de architectuur van het bouwwerk met zijn omgeving. Om een goede beoordeling mogelijk te maken, valt elk bouwwerk in een nader omschreven architectuurgebied. Binnen het gemeentelijk grondgebied zijn drie welstandsniveaus onderscheiden. De "algemene welstandscriteria" vormen het vangnet voor de beoordeling van de bijzondere bebouwing.

Het onderhavige plangebied valt binnen welstandsgebied 'Buitengebied G8'. Om de oorspronkelijke samenhang tussen landschapstypen, bebouwingsstructuur en bebouwingstypologie boerderijtypen te behouden wordt een streng welstandsregime (niveau 1) gevoerd. Deze is met name gericht op de situering en oriëntatie van de bebouwing, maat en schaal en materialisering van gevel en dak. Kortom; het behoud van het historisch waardevolle beeld.

De uiteindelijke te verlenen vergunning dient aan welstand te worden getoetst.

3.3.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Leefbaarheid en bereikbaarheid staan voorop in het door de gemeenteraad op 3 november 1998 vastgestelde gemeentelijk verkeers- en vervoerplan "Goirle op weg naar 2010". De hoofddoelstellingen van het gemeentelijke verkeersbeleid luiden als volgt:

- het verbeteren van de verkeersleefbaarheid, inclusief de verkeersveiligheid;
- het verzekeren van een selectieve bereikbaarheid van bestemmingen;
- het beperken van de automobilititeit.

Door de toenemende automobilititeit komt de leefbaarheid steeds meer onder druk te staan. Vooral in de woon- en de centrumgebieden. Het kiezen voor andere vervoermiddelen dan de auto en het afschermen c.q. kanaliseren van het autoverkeer op een aantal hoofdverbindingen staat daarom centraal.

Omdat voorliggend plan weinig tot geen invloed heeft op de wegen en slechts ziet in de realisering van één ruimere oprijlaan en geen doorgaande weg, hoeft in dit kader niet nader te worden ingegaan op het verkeers- en vervoersplan.

3.3.5. Groenstructuurplan en Nota groenomvorming

De gemeenteraad heeft op 15 juli 2003 het Groenstructuurplan vastgesteld. In dit plan wordt een lange termijn visie voor het gemeentelijk groen binnen de bebouwde kom weergegeven. De Nota Groenomvormingen, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 oktober 2006, is een uitwerking van de in het Groenstructuurplan gedane aanbevelingen om te komen tot kwaliteitsverbetering van het openbaar groen en het verwezenlijken van kostenbewust groenbeheer. Een gemeente met een hoogwaardig groen woon- en werkklimaat is het beoogde eindresultaat.

Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom en is derhalve niet van toepassing.

3.3.6 Prostitutiebeleid

Door een wijziging in het Wetboek van Strafrecht is het zogenaamde bordeelverbod sinds 1 oktober 2000 niet meer van toepassing. Vanwege het feit dat de exploitatie van prostitutie niet langer strafbaar is, heeft de gemeente prostitutiebeleid ontwikkeld teneinde de ongewenste ontwikkelingen in de gemeente tegen te gaan. In de beleidsnota "Prostitutiebeleid" worden eisen gesteld aan de locatie van de seksinrichtingen en aan de inrichting ervan en zijn criteria (weigeringsgronden) genoemd voor vergunningaanvragen. In de voorschriften van dit bestemmingsplan is aangesloten bij de gemeentelijke beleidsnotitie inzake prostitutie.

3.3.5 Beleidsvisie externe veiligheid

Vanuit de verantwoordelijkheid om burgers een veilige leefomgeving te bieden en vanuit het besef dat risico's onvermijdelijk zijn, heeft de gemeente Goirle een heldere visie opgesteld over de omgang met externe veiligheid binnen de gemeentegrenzen, de "Beleidsvisie Externe Veiligheid". In de beleidsvisie is aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen.

Met de beleidsvisie externe veiligheid geeft de gemeente Goirle haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeentegrenzen. Door antwoord te geven op de vraag hoe veilig het in de gemeente moet zijn, wordt een ambitieniveau vastgelegd. Op basis van de visie wordt de beleidsvrijheid voor externe veiligheid ingevuld.

Met de beleidsvisie worden de volgende doelstellingen nagestreefd:

1. Inzicht in de aanwezige risico's.
2. Invulling van de beleidsvrijheid.
3. Een gebiedsgerichte uitwerking van het beleid met oplossingen die passen bij de gebiedskenmerken.
4. Een beschrijving van de aanpak en organisatie, waarmee de ambities worden gerealiseerd.

In paragraaf 4.5 zal worden ingegaan op de externe veiligheid in relatie tot de landgoedontwikkeling.

Hoofdstuk 4: Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening is bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen de milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (uitgave 2009). Hierin is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur, gevaar en stof) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze richtafstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstanden. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunten bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

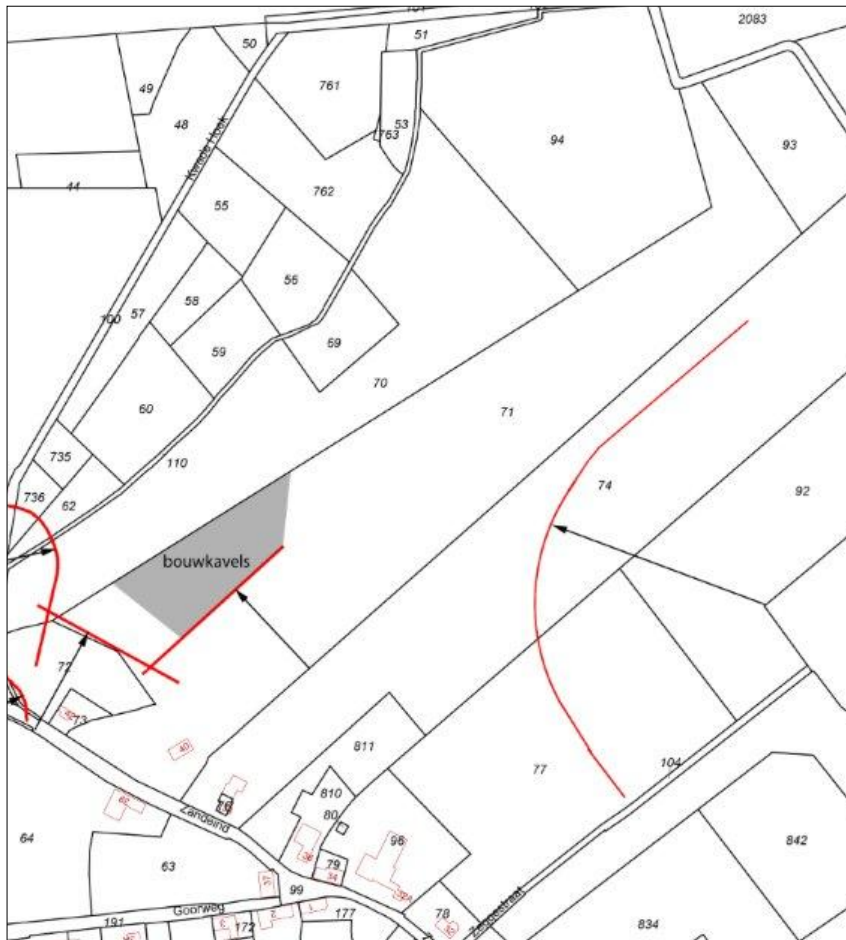
Conclusie

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Goirle op korte afstand van de kern Riel. In de directe omgeving zijn een aantal functies aanwezig die in het kader van milieuwetgeving een milieuzone kennen. Ter voorkoming van overbelaste situaties dient in de planvorming rekening te worden gehouden met de milieuzones van omliggende functies. Voor het bepalen van de onderlinge afstanden wordt uitgegaan van de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin zijn per milieu-inrichting richtafstanden opgenomen ter voorkoming van overbelasting.

Met betrekking tot onderhavige ontwikkeling zijn in de directe omgeving van het plangebied een aantal milieu-inrichtingen gelegen:

<i>Locatie</i>	<i>Bedrijf</i>	<i>Milieuzone</i>	<i>Soort</i>
Zandeind 39	Melkveebedrijf	100	Geur
Zandeind 41a	Handel in foerage en dierbenodigdheden	50	Geluid
Zandeind 43	Paardenhouderij	50	Geur
Zandeind 38	Melkveebedrijf	100	Geur
Zandeind 40	Voormalig melkveebedrijf	-	-
Zandeind 44	Loonwerkbedrijf	50	Geluid
Gilzerbaan 2	Paardenhouderij	50	Geur
Zandeind	RWZI	220	Geur

In onderstaande figuur zijn de milieuzones in beeld gebracht. De geplande woningen zijn niet gelegen binnen de milieuzones van nabijgelegen bedrijven.



Figuur 16. Milieuzones

De ontwikkeling van het landgoed leidt niet tot belemmeringen voor naastgelegen bedrijven/functies. Tevens kan een goed leefklimaat binnen de woningen worden gegarandeerd. Op basis van het aspect milieuzonering gelden geen beperkingen voor het onderhavig plan vanuit de omgeving.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Bij de ontwikkeling van het landgoed is geen sprake van externe werking/ geluidsbelasting op de omgeving. Het plan leidt dan ook niet tot een onevenredige toename van de geluidsbelasting op gevoelige objecten in de omgeving. Wel is sprake van het realiseren van 2 woningen. Een woning vormt een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Ten aanzien van het aspect 'geluid' in relatie tot de ruimtelijke ordening, is in de Wet geluidhinder bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden.

In de Wgh is onder ander vastgelegd welke geluidniveaus op de gevel van woningen, ten gevolge van stedelijk verkeer, maximaal toelaatbaar zijn. Verder is in de Wgh vastgelegd op welke wijze ontheffing kan worden verkregen bij overschrijding van bepaalde waarden. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Triple Adviseurs BV. Het akoestisch onderzoek "Landgoedwoningen

Zandeind 40 te Riel" d.d. 16 november 2012 is bijgevoegd (zie **bijlage '01 Technische Onderzoeken Leijkant – bijlage 1 – Akoestisch Onderzoek'**).

Voor woningbouwontwikkelingen zijn het wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai van belang. Voor de voorgenomen ontwikkeling is uitsluitend gekeken naar het wegverkeerslawaai van de omliggende wegen. De aspecten railverkeer- en industrielawaai zijn niet relevant. In en rond het plangebied zijn geen bedrijventerreinen met een geluidzone op grond van de Wgh aanwezig en het plangebied valt buiten de verplichte onderzoekszone (400 m) van een spoorlijn.

Bedrijven en industrielawaai

Voor inrichtingen in de zin van de wet milieubeheer gelden de geluidsvoorschriften, verbonden aan de milieuvergunning of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.4 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidsniveaus die een inrichting mag veroorzaken, gemeten ter plaatse van de gevel van woningen van derden. Zo wordt geluidshinder voorkomen. Bij de ontwikkeling van het landgoed is rekening gehouden met omliggende functies en bedrijven. De 2 woningen zijn niet gelegen binnen milieu(geluid)zones van omliggende functies en bedrijven. Bedrijven en industrielawaai vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het landgoed.

Spoorweglawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg aanwezig.

Wegverkeerslawaai

Ingevolge art. 74 van de Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen gezoneerd. Dit wil zeggen, dat voor de bij de wegen behorende zones, akoestisch onderzoek moet worden verricht. Uitzonderingen op deze regel zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied ligt dan moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. Voorts is uitgangspunt van de wet dat er met betrekking tot de realisering van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing op wordt gelet dat er geen nieuwe met de Wet geluidhinder strijdige situaties ontstaan.

Onderhavig plangebied is gelegen tussen Zandeind, Kwadenhoek en de A58. Op basis van de Wet geluidhinder geldt een wettelijke zone voor deze wegen. A58 bestaat ter hoogte van het plangebied uit 4 rijstroken. De geluidszone is derhalve 400 m in buitenstedelijk gebied. De woningen zijn gelegen op circa 500 m vanaf de A58. De geluidsbelasting als gevolg van de A58 is derhalve niet relevant.

Voor zowel Zandeind als Kwadenhoek geldt een zone van 250 m (buitenstedelijk gebied). Voor beide geldt dat gevel van een nieuwe woning tot aan de as van de weg circa 100 m bedraagt. Gezien de verkeersintensiteiten (circa 2200 bewegingen in 2012) op Zandeind en de afstand van de weg tot de dichtstbijzijnde nieuwe woning kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De binnenwaarde van 33 dB is gewaarborgd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling

4.3 Bodemkwaliteit

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande

bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreinigingen) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodem-kwaliteit.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van natuur en landschappelijke elementen en paden. Onderhavig plan maakt daarnaast de bouw van 2 woningen met bijgebouwen mogelijk. Om die reden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 'Technische Onderzoeken Leijkant - Bijlage2A en 2B - Verkennend bodemonderzoek en infiltratieproef').

Op basis van het verrichte onderzoek is geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen worden voorzien ten aanzien van het voorgenomen gebruik en de hiermee gepaard gaande bouw van 2 woningen met bijgebouwen.

Weliswaar zijn in het grondwater sterke verontreinigingen met zware metalen aangetroffen. Daarom wordt geadviseerd om het freatisch grondwater niet zonder meer op te pompen en te gebruiken als drinkwater, het beregenen van consumptiegewassen en/of veedrenking.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt ten aanzien van bodem geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Om de ontwikkeling van nieuwe functies mogelijk te maken dient de luchtkwaliteit in beschouwing te worden genomen. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. Daarin is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a) er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b) de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c) het plan draagt "niet in betekenende mate" bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d) de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Een andere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip "niet in betekenende mate" is vastgelegd in het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Voor ontwikkelingen die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als "niet in betekende mate" worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Conclusie

In onderhavig plan is de emissie van fijnstof als gevolg van de functie wonen bepalend voor de luchtkwaliteit op de omgeving. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavige planontwikkeling (de realisatie van 2 woningen) is aan te merken als NIBM. Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente Goirle en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wm. De Wm staat derhalve de realisering van de ontwikkeling niet in de weg.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten gevolge van het aspect 'luchtkwaliteit' voor de voorgenomen landgoedontwikkeling

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen vierentwintig uur per dag) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichting (hierna: Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten (grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak

van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt¹). Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR, wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR (zie hieronder) geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen.

In augustus 2004 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in de Staatscourant gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10-5 per jaar en de streefwaarde 10-6 per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vuurwerk

De vuurwerkcramp in Enschede is in 2002 aanleiding geweest voor het aanscherpen van wet- en regelgeving rondom het in- en uitvoeren, opslaan, bewerken, afleveren, het voorhanden hebben en het afsteken van vuurwerk. Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Om de uitvoerbaarheid te verbeteren, is het Vuurwerkbesluit in 2004 gewijzigd. In het Vuurwerkbesluit zijn veiligheidsafstanden opgenomen, die moeten worden aangehouden tussen opslagplaatsen voor vuurwerk en kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés).

4.5.2 Onderzoek

Bij de ontwikkeling van het landgoed is sprake van het realiseren van twee zogenaamd kwetsbare objecten, namelijk 2 landgoedwoningen. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Binnen een straal van circa 1 kilometer vanaf de geplande woningen op het landgoed is geïnventariseerd of in de huidige en toekomstige situatie binnen of buiten het plangebied risicobronnen aanwezig zijn.

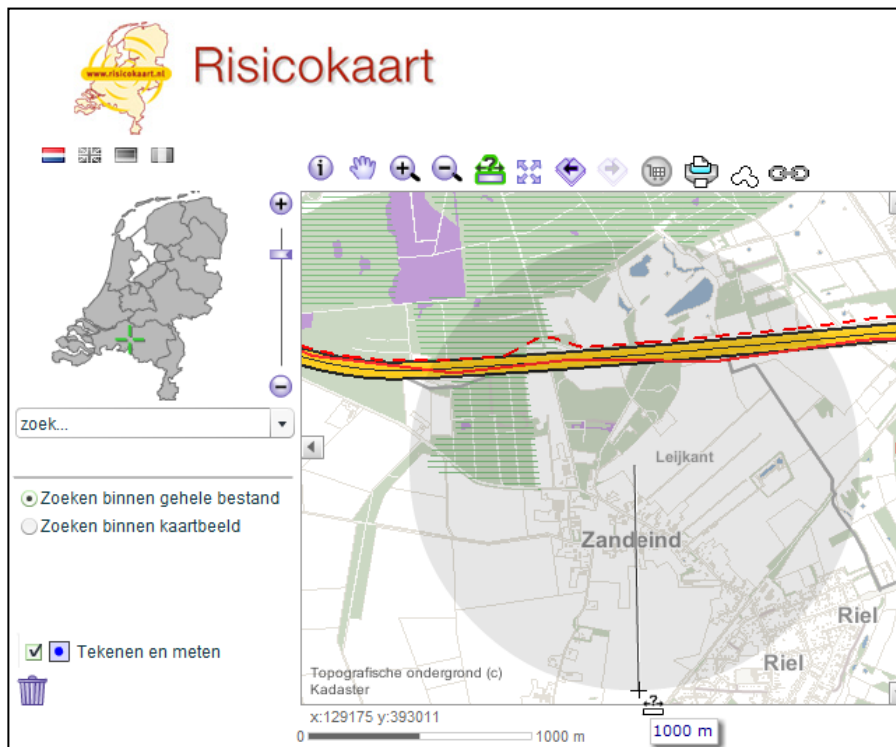
Uit de risicokaart van het IPO blijkt dat in het onderzochte gebied de volgende handelingen met gevaarlijke stoffen plaatsvinden±

- Transport gevaarlijke stoffen A58
- Transport gevaarlijke stoffen (Gasunie); trace loopt gelijk met A58

Binnen het onderzochte gebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

¹ De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10-4 voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10-6 voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10-8 voor een ongeval met ten minste 1000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoorts (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).



Figuur 17. *Figuur risicokaart met onderzoeksgebied (straal 1000 m)*

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen A58 bevindt zich op een afstand van ca. 500 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter. Kortom, A58 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen

Nabij de A58 is op circa 500 m van de geplande woningen ligt aardgasleiding (Z-528-03-KR-006). De PR 10^{-6} -risicocontour ligt ter plekke van de leidingsectie op de leiding (bedraagt 0 meter). Voor het groepsrisico geldt dat de geplande woningen zich bevinden buiten de 100% letaliteitsgrens van de leiding en buiten de 1% letaliteitsgrens van de leiding. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico vormen derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen. Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.6 Kabels, leidingen en straalpad

In het kader van de planontwikkeling is een Klic melding gedaan; zie **bijlage 'Technische Onderzoeken Leijkant – Bijlage 3 - Klic-melding**. Hieruit komt naar voren dat door het plangebied geen boven- en/of ondergrondse leidingen lopen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Deze leidingen zijn gelegen in/nabij de berm van de weg Zandeind. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

4.7 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Onderhavig planontwikkeling voorziet in het realiseren van een nieuwe ontsluiting (oprijlaan/eigen weg) van het plangebied op de weg Zandeind via de bestaande locatie Zandeind 40 te Riel. De oprijlaan maakt de ontsluiting van de 2 op enige afstand van de weg geprojecteerde woningen mogelijk, alsmede de recreatieve ontsluiting van het landgoed.

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling treden geen veranderingen op ten aanzien van de verkeersstructuur in het gebied. Zandeind kan in de indeling volgens "Duurzaam Veilig" worden gekarakteriseerd als een erftoegangsweg. Dit zijn wegen ter ontsluiting van een kern of een (deel van) het buitengebied met een beperkte tot redelijke verkeersintensiteit. In dit geval betreft het de verbindingsweg (Zandeind-Gilzerbaan-Rielsebaan) tussen Riel en Gilze met bijbehorende verkeersintensiteit; de planlocatie is aldus goed bereikbaar.

Ten aanzien van het aspect parkeren kan worden gesteld dat parkeren zal plaatsvinden op het landgoed. In het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen dat minimaal 2 parkeerplaatsen per woning dienen te worden gerealiseerd. Het plan voldoet aan deze minimum norm voor parkeren. Na realisatie is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.

De beoogde planontwikkeling zal dan ook geen negatieve effecten hebben voor de verkeerssituatie of de parkeerdruk op of nabij Zandeind. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.8 Ecologie

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en der Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Voor het plangebied is een natuurtoets uitgevoerd (ref. Quicksan Natuurwaarden, Landgoed Leijkant te Riel, juni 2012, rapportnummer P12-0091) om eventuele strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de huidige Flora- en faunawet op te sporen (zie **bijlage 'Technische Onderzoeken Leijkant – Bijlage 4 - Quicksan flora en fauna**). Voor soortbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang, gebiedsbescherming is vastgelegd

in de Natuurbeschermingswet 1998 (o.a. Natura 2000) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aanvullend is bepaald of voorgenomen ontwikkelingen effect hebben op de beschermde natuurwaarden van nabijgelegen natuurgebieden.

4.8.1 Flora en Fauna

Uit het flora en fauna onderzoek blijkt dat in het plangebied geen bijzondere of beschermde plantensoorten voorkomen. Wel is sprake van het voorkomen van mogelijk verschillende beschermde soorten fauna die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet:

Het onderzoek wijst uit dat mogelijk beschermde vissen voorkomen in de Oude Leij binnen het plangebied. Nader visonderzoek dient te worden uitgevoerd om te bepalen of beschermde vissen voorkomen. In het kader van de zorgplicht dienen bij het vergraven van de beek ook niet beschermde vissen en amfibieën te worden afgevangen en naar geschikt water in de buurt van het plangebied te worden verplaatst. Door het ontbreken van geschikt biotoop is er geen geschikt leefgebied voor de heikikker (FFtabel 3), kamsalamander (FFtabel 3) en vinpootsalamander (FFtabel 3) aanwezig in het plangebied. Wel is er geschikt voortplantingsbiotoop en landhabitat voor amfibiesoorten van FFtabel 1. Het is niet noodzakelijk om te mitigeren of compenseren voor soorten van FFtabel 1. Wel is het met het oog op de zorgplicht aan te bevelen de werkzaamheden aan de beek uit te voeren in de periode september t/m februari.

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor enkele vogelsoorten. De voorgenomen plannen hebben hierop een positief effect. Het plangebied is voor een aantal grondgebonden zoogdieren van FFtabel 1 geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op vlermuizen; mitigeren of compenseren is niet noodzakelijk.

De in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFtabel vogels en zijn strikt beschermd. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogelsoorten.

Conclusie

Het voornemen heeft geen gevolgen de voor de op enige afstand gelegen beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en EHS). Het onderzoek concludeert dat de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op deze gebieden.

Voorafgaand aan de werkzaamheden aan de Oude Leij (inrichting ecologische verbindingszone en ontwikkelen van natuur) is nader onderzoek naar beschermde vissoorten noodzakelijk in verband met het mogelijk voorkomen van beschermde vissoorten.

Voor de overige gronden binnen het plangebied geldt dat geen negatief effect optreedt voor flora en fauna. Wel geldt dat: de aanbevelingen voor vogels, zoals beschreven in het rapport Quick scan natuurwaarden landgoed Leijkant te Riel, in acht genomen dienen te worden; altijd rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht.

Zorgplicht

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht (ex. artikel 2) opgenomen: “een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.”

4.8.2 Natuur en landschapsgebieden

Het plangebied zelf maakt grotendeels geen onderdeel uit van de door de overheid beschermde natuur- of landschapsgebieden. Het plangebied ligt op circa 1,5 km van Natura 2000-gebied Regte Heide en Riels Laag ligt. Dit Natura 2000-gebied ligt ten zuidoosten van het dorp Riel.

In het noordelijk deel van het plangebied is een watergang de Oude Leij gelegen. Deze watergang vormt een zoekgebied voor ecologische verbinding en zoekgebied voor behoud en herstel van watersysteem. De landgoedontwikkeling voorziet in het realiseren van deze ecologische verbinding en het herstel van het watersysteem binnen het plangebied.

Aangezien de ontwikkeling kleinschalig is en lokaal van aard, zullen er geen negatieve effecten optreden op het Natura 2000-gebied. Met de herinrichting van de Oude Leij wordt tevens een ecologische verbindingzone gerealiseerd. Voorgenomen plannen zullen gezien de aard ervan ook geen effect hebben op de EHS. Daarnaast hoeft ten opzichte van de EHS geen rekening te worden gehouden met eventuele externe werking.

De landgoedontwikkeling heeft dan ook een positief effect op deze natuur en landschapsgebieden.

4.9 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In hoofdstuk 5 worden alle watergerelateerde aspecten van het plan aangegeven.

4.10 Archeologie

Omdat in groeiende mate het Europese archeologische erfgoed werd bedreigd is in 1992 het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, i.c. de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

In wetgeving is de omgang met archeologisch erfgoed geregeld en zijn enkele uitgangspunten en doelstellingen gesteld. Zo kan iedere initiatiefnemer van projecten waarbij de bodem verstoord wordt, verplicht worden gesteld om een rapport te overleggen waaruit de archeologische waarde van het te verstoren terrein (het plangebied) blijkt. Voor een dergelijk rapport is archeologisch onderzoek vereist. Dit bestaat in de eerste plaats uit vooronderzoek: het bureauonderzoek en/of het inventariserend veldonderzoek, elk met bijbehorende standaardrapportages. Tijdens het bureauonderzoek wordt gekeken naar wat er in historisch, archeologisch en aardwetenschappelijk opzicht al bekend is over het plangebied. De volgende fase bestaat in veel gevallen uit een veldonderzoek. Dergelijk onderzoek heeft als doel kansrijke en kansarme zones te karteren. Hierbij kan booronderzoek plaats vinden alsmede proefsleuvenonderzoek. De resultaten dienen vervolgens te worden gewaardeerd. Tijdens de waarderende fase wordt van de aangetroffen vindplaatsen, ook wel site genoemd, de omvang, aard, datering en fysieke kwaliteit vastgesteld om zo tot een oordeel over de behoudenswaardigheid te komen. Op basis van dit oordeel neemt de betrokken overheid een besluit (het selectiebesluit) hoe met eventueel aanwezige vindplaatsen dient te worden omgegaan. Wanneer geen archeologische waarden zijn aangetroffen of te verwachten zijn kan dit besluit inhouden dat het archeologisch onderzoek is afgerond en het terrein wordt vrijgegeven. Echter, wanneer er binnen het plangebied wel behoudenswaardige vindplaatsen

aanwezig zijn, dan dient hiermee rekening gehouden te worden. Dit kan leiden tot een wijziging in de plannen, zodat de vindplaats in situ bewaard kan blijven, of tot een definitieve opgraving, waarmee de vindplaats ex situ bewaard blijft.

Het plangebied ken middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Om die reden is een verkennend archeologische onderzoek uitgevoerd door ArcheoPro (zie bijlage 'Technische Onderzoeken Leijkant – Bijlage 5 - Verkennend archeologisch onderzoek'). De conclusies van dit archeologisch onderzoek zijn als volgt:

1. Conclusies zuidwestelijke deel (te bebouwen gebied):

De bodem is binnen dit plandeel vrijwel overal verstoord vanwege bodembewerking. Daarnaast is dit gebied tijdens de schaalvergroting in de twintigste eeuw, deels geëgaliseerd. Van de aanwezigheid van een hoge zwarte enkeerdgrond zoals de bodemkaart binnen dit deel van het plangebied aangeeft, is nergens sprake. Ondanks het zeven van het opgeboorde zand zijn nergens binnen dit deel van het plangebied relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Het verrichte onderzoek geeft dan ook geen aanleiding om voor het zuidwestelijke deel van het plangebied archeologisch vervolgonderzoek of plan-aanpassing te adviseren.

2. Conclusies noordelijke deel:

Tijdens het veldonderzoek was sprake van een goede vondstzichtbaarheid. Gebied wordt gedomineerd door beekafzettingen waaronder goed bewaarde pakketten veen aanwezig zijn. Op de overgang van dit terreindeel naar de hoger gelegen zuidelijke helft van dit deel van het plangebied, zijn tijdens de hier uitgevoerde oppervlaktekartering, twee stuks bewerkt vuursteen aangetroffen die gezien hun grootte waarschijnlijk uit het neolithicum dateren. De aanwezigheid hiervan komt overeen met de hoge verwachting voor dit deel van het plangebied voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot het vroeg- neolithicum. In de ten noorden hiervan aangetroffen beekafzettingen kunnen hieraan gerelateerde resten van specifiek aan water gebonden activiteiten bewaard gebleven zijn. Het kan hierbij om bijzonder goed geconserveerde resten gaan. Om deze reden wordt voor het noordoostelijke deel van het plangebied geadviseerd om geen graafwerkzaamheden te verrichten die dieper reiken dan de verstoorde bovengrond of dieper dan het op de beekafzettingen opgebrachte zandpakket. Indien dergelijke ingrepen toch noodzakelijk zijn wordt geadviseerd om deze vooraf te laten gaan door een proefsleuven onderzoek. Dit geldt met name voor de relatief hoog gelegen zuidelijke helft van het noordoostelijke deel van het plangebied. Voor het ten noorden hiervan gelegen terreindeel met beekafzettingen is het waarschijnlijk effectiever om de hier voorgenomen aanleg van een beek-meander, archeologisch te laten begeleiden. Mogelijk kan de voorgenomen waterretentie echter worden bereikt door het opgebrachte zand te verwijderen zodat weer een draszone ontstaat zoals hier in het verleden (tot in de negentiende eeuw) ook heeft bestaan.

Kortom, er kan worden gesteld dat het aspect archeologie geen belemmeringen vormt voor de bouw van de twee woningen. Voor de aanleg van de nieuwe natuur dient nader onderzoek te worden uitgevoerd danwel dient er archeologische begeleiding tijdens de werkzaamheden te zijn.

Hoofdstuk 5: Water

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit hoofdstuk geeft daar uitvoering aan.

5.1 Beleid

5.1.1. Rijk en provincie

Het nationale en provinciale waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan en in het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015.

Nationaal Waterplan.

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015.

Dit plan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden op 22 december 2009 bevat het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleid uitvoering wordt gegeven. Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategische deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is 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 wordt vertaald in 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).

Structuurvisie

De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 aangepakt is waarbij de trits "vasthouden, bergen, afvoeren" als uitgangspunt geldt. Het vasthouden van het water vindt zoveel als mogelijk bovenstrooms op de hoger gelegen gebieden plaats in de zogenaamde brongebieden. Hier liggen kansen voor de koppeling met natuurontwikkeling en droogtebestrijding. Ook in de nabijheid van de grote steden liggen kansen voor het bovenstrooms vasthouden en bergen van het water. Hier liggen mogelijkheden voor de koppeling met bijzondere woon- en werkmilieus, de vergroting van het recreatief uitloopgebied en bestrijding van de verdroging in het omliggende landelijk gebied.

5.1.2 Waterschap Brabantse Delta – Integraal waterbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Brabantse Delta. In navolging van het rijks- en provinciaal beleid zijn door de Waterschappen in Brabant waterbeheerplannen opgesteld. Tevens zijn door de Waterschappen een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst. Het Waterschap Brabantse Delta heeft het Hemelwaterbeleid vastgesteld en hieraan hydraulische randvoorwaarden gekoppeld. Het Hemelwaterbeleid is gericht op het voorkomen van vervuiling, streven naar afkoppelen van hemelwater van de riolering, problemen niet verschuiven of afwentelen en maatschappelijke doelmatigheid staat centraal. Dit vertaalt zich naar:

- gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater;
- voorkomen van vervuiling;
- voorkomen van versnelde afvoer van hemelwater uit een gebied;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Voor uitbreidings-/nieuwbouwplannen geldt dat het schone regenwater van het vuile huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijk afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving. Verder voert het Waterschap het volgende beleid:

- afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplannen groter dan 2.000 m² ‘waterneutraal’ bouwen;
- afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplannen kleiner dan 2.000 m² geoorloofd direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel (dit dient te gebeuren via een nieuw aan te leggen gescheiden of een verbeterd gescheiden stelsel).

Waterneutraal bouwen houdt in dat als gevolg van de uitbreiding de grondwaterstand niet wordt verlaagd en de afvoer naar het oppervlaktewater niet toeneemt. Dit uitgangspunt betekent dat de compenserende maatregel die getroffen wordt door het Waterschap wordt getoetst (de zogenaamde watertoets). Compenseren kan op verschillende manieren namelijk: hergebruik, infiltratie, buffering of afvoer. Indien hergebruik en/of infiltratie niet mogelijk is (het regenwater kan niet in het plangebied worden verwerkt), dan dient het water te worden gebufferd en afgevoerd. Afhankelijk van de bodemsoort kan men het water met een bepaald debiet laten afstromen. In de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden zijn de maatvoeringen e.d. voor infiltratie, buffering en afvoer opgenomen.

Beleid en regels waterschap

Het waterschap Brabantse Delta heeft het Waterbeheerplan Brabantse Delta 2015 - 2015 vastgesteld, in dezelfde periode als het Nationale Waterplan 2010 - 2015 en het bovengenoemde Provinciale Waterplan 2010 - 2015. De visie van Brabantse Delta steunt op vier pijlers: dynamische samenleving, verantwoord en duurzaam, inhaalslag beheer en onderhoud en effectief samenwerken. Naast dit beheerplan beschikt het waterschap over verschillende beleidsregels en een verordening “de Keur waterschap Brabantse Delta” (datum intrede 9 december 2009), welke van belang is voor eventuele ontwikkelingen.

5.1.3 Gemeentelijk beleid

Als antwoord op de zorgplicht voortkomend uit de Wet milieubeheer, is door de gemeenteraad op 15 december 2009 het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014 (VGRP) vastgesteld. Doelstelling van het VGRP zijn:

- voorkomen van wateroverlast vanuit riolering en oppervlaktewater;
- handhaven van een grondwaterstand die de bestemming van percelen niet belemmert;
- doelmatige inzameling van het binnen de gemeente geproduceerd afvalwater;
- doelmatige inzameling van hemelwater dat niet mag of kan worden gebruikt op het perceel waarop het valt;
- transporteren van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt, waarbij ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater worden voorkomen en zo min mogelijk overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt;
- doelmatig beheer en goed gebruik van de riolering

In het VGRP wordt, naast de zorgplicht voor de riolering, invulling gegeven aan de drie zorgplichten die de gemeente met heeft met betrekking tot afval-, hemel- en grondwaterwater.

Visie op afvalwaterstelsel

Gestreefd wordt naar een duurzaam goed beheerbaar afwaterstelsel, om de volksgezondheid te beschermen, de goede leegomgeving te behouden en het milieu en de natuur te beschermen. De gemeente geeft invulling aan deze visie door zorg te dragen voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater. Hierbij maakt de gemeente op basis van kosten een afweging tussen lokale of centrale inzameling. Voor alle nieuwbouw is aansluiting op de riolering een voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Bij nieuwbouw dient het afvalwater gescheiden van het hemelwater op de kavelgrens te worden aangeboden.

Visie op hemelwaterstelsel

De gemeente streeft naar het gescheiden inzamelen van afvalwater en hemelwater. In bestaand gebied worden openbare verharde oppervlakken (wegen, parkeerplaatsen en dergelijke, een ook daken van openbare gebouwen) afgekoppeld en wordt particulieren de mogelijkheid geboden om ook hun verharde oppervlakken, vooral daken en verharde (voor)tuinen af te koppelen. Bij nieuwbouw dient alles geschieden ingezameld te worden. Voorwaarde daarbij is dat deze scheiding op een beheersbare en kosteneffectieve wijze in de exploitatie plaatsvindt, zonder nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit en zonder wateroverlast. De gemeente geeft invulling aan deze visie door zorg te dragen voor het, vanaf de perceelsgrens, afvoeren van hemelwater, waarvan de eigenaar/gebruiker van een perceel zich wil ontdoen en dat redelijkerwijs niet door de perceelseigenaar/gebruiker kan worden verwerkt.

Visie op ontwateringstelsel

De gemeente streeft naar de handhaving van een grondwaterregime dat overeenstemt met de bestemming van de grond. Op locaties in het openbare gebied waar dat nodig is scheidt de gemeente mogelijkheden voor een goede ontwatering van particuliere terreinen. Naar verwachting geldt dit slechts voor een zeer klein deel van de gemeente. De gemeente geeft invulling aan deze visie door in het openbare gebied maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, dit voor zover gemeentelijke maatregelen doelmatig zijn en het niet de verantwoordelijkheid van het waterschap of de provincie is om maatregelen te nemen. Particulieren hebben de verantwoordelijkheid voor het grondwater op eigen terrein.

5.2 Watertoets

De watertoets is een wettelijk verplicht instrument, waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Initiatief

Het initiatief voorziet in het realiseren van een landgoed. Onderdelen van de landgoedontwikkeling die van invloed zijn op de afhandeling van afvalwater en hemelwater zijn: 2 woningen met bijgebouwen, erfverhardingen rondom de woningen, en een oprijlaan. Daarnaast voorziet de landgoedontwikkeling in het realiseren van natuur en landschappelijke elementen. In samenwerking met het waterschap wordt de Oude Leij heringericht: realisatie van natuur en waterdoelen. De herinrichting van de Oude Leij waarover reeds intensief overleg plaatsvindt met het waterschap maakt geen onderdeel uit van deze watertoets.

Als gevolg van dit initiatief neemt het verhard oppervlak toe.

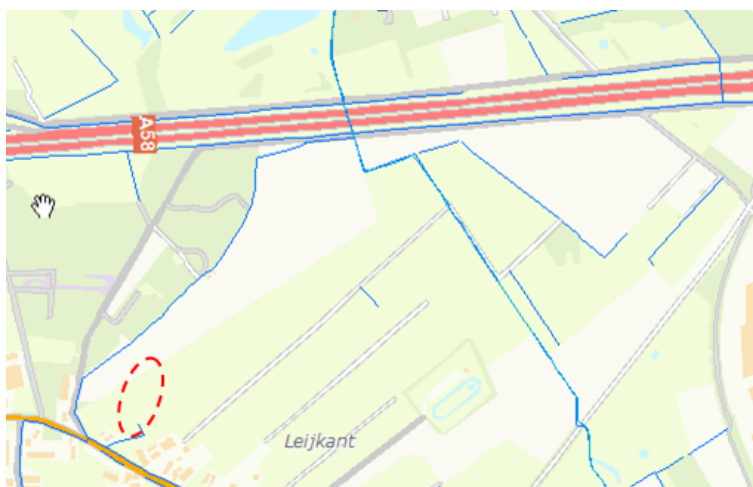
Keur van Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd.

Op de keurkaart is één waterloop van de categorie A aangegeven aan de noord-oost grens van het plangebied (Oude Leij) Het plangebied valt niet binnen de Keur beschermingsgebieden.

Waterhuishouding en bodem

Het plangebied bestaat uit landbouwgronden. De waterhuishouding is sterk beïnvloed door de landbouwkundige functie van het gebied. Het deel van het plangebied waar de woningen met bijgebouwen, erfverhardingen en oprijlaan zijn geprojecteerd, wordt aan de noordwestzijde begrenst door een sloot/greppel. Deze greppel vormt géén primaire of secundaire watergang.



Figuur 18. Watergangen en sloten en aanduiding projectlocatie

Op basis van de wateratlas (bron: provincie Noord-Brabant) geldt voor de projectlocatie een grondwatertrap V. Hiervoor geldt een gemiddeld hoogste grondwaterstand van circa 40 cm –mv. Ten behoeve van het project zijn

een bodemonderzoek en wateronderzoek (infiltratieonderzoek) uitgevoerd (zie bijlage 'Technische Onderzoeken Leijkant - Bijlage2A en 2B - Verkennend bodemonderzoek en infiltratieproef'). Uit deze onderzoeken blijkt dat de feitelijke grondwaterstand zich bevindt op circa 2 m –mv.

De bodem, een zwarte enkeerdgrond, bestaat uit lemig fijn zand. Op basis van infiltratieproeven (omgekeerde augerhole-proef) in het gebied is vastgesteld dat de k-waarde 0,6 m/d bedraagt. De geconstateerde waarden in het veld komen overeen met de k zoals geformuleerd in de literatuur voor het aanwezige bodemtype. De conclusie van het infiltratieonderzoek is dat de grondslag in de onverzadigde zone (0,49 – 1,00 m –mv) binnen het plangebied ter hoogte van de geplande woningen een vrij goede waterdoorlatendheid kent. De drainage karakteristieken zijn daarbij ook goed. Infiltreren mag binnen het projectgebied dan ook als goede mogelijkheid worden geacht.

Verwerking van regenwater

Het nieuwe verhard oppervlak zal bestaan uit 2 woningen met bijgebouwen, erfverhardingen rondom de woningen en een oprijlaan.

1. Erfverhardingen en oprijlaan:

De erfverhardingen en oprijlaan zullen worden uitgevoerd als semiverharding (klinkerverharding en kinderkoppen). In totaal betreft de oppervlakte verhardingen: 2.000 m²:

- laan: 1.250 m² (250 x 5 meter);
- erfverharding rondom woningen en werktuigenberging: 750 m² (3 x 250 meter).

De laan en de erfverharding zullen onder afschot worden uitgevoerd. Het regenwater dat hierop valt, zal deels ter plaatse infiltreren in de bodem (semi verharding) en deels oppervlakkig afstromen naar de berm en onverharde terreindelen waar het infiltreert in de bodem. Dit is conform de huidige situatie.

2. Woningen met bijgebouwen:

Het uitgangspunt van de gebouwen is dat deze hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Gelet op de omvang van de kavels, de bodemgesteldheid en het gegeven dat in de huidige situatie sprake is van infiltratie, wordt het uitgangspunt van berging en infiltratie op eigen terrein reëel geacht. Als gevolg van de overwegend landbouwkundige functie van het gebied wordt ook het plangebied reeds in de huidige situatie door de aanwezige sloot/greppel ontwaterd.

Voor de nieuw op te richten woningen met bijgebouwen geldt dat het nieuwe verhard oppervlak circa 1.000 m² bedraagt:

Langgevelboerderij 1	250 m ²
Langgevelboerderij 2	225 m ²
2 x bijgebouw (2 x 100)	200 m ²
Materiaalschuur t.b.v. onderhoud landgoed	200 m ²
Totaal	875 m²

Op basis van de hydraulische randvoorwaarden die het Waterschap stelt aan nieuwe bouwplannen, kan worden gesteld dat gebaseerd op een bui van t=100 de omvang van de benodigde retentievoorziening voor de uitbreiding van de bebouwing 780 m³/ha verhard oppervlak dient te bedragen.

Het plan voorziet in het realiseren van circa 1.000 m² aan bebouwd oppervlak. Dit nieuwe bebouwd oppervlak wordt afgekoppeld. De omvang van de voorziening voor het opvangen en infiltreren van hemelwater dient dan te bedragen:

$$0,0875 \text{ ha (uitbreiding verharding)} \times 780 \text{ (m}^3\text{/ha)} = 68,3 \text{ m}^3.$$

De afhandeling van het regewater kan door middel van infiltratie plaatsvinden op eigen terrein. De hemelwatervoorziening zal worden uitgevoerd in de vorm van een retentie- en infiltratiegreppel. Deze greppel kan begroeid zijn met gras. De infiltratiegreppel staat niet in verbinding met oppervlaktewater; zie het opgestelde landschapsplan. Aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Parallel aan de aanwezige sloot wordt op eigen terrein een greppel gerealiseerd waarin regenwater kan worden opgevangen en kan infiltreren in de bodem. De infiltratievoorziening wordt zo gedimensioneerd dat 70 m³ regenwater kan worden opgevangen en dat de voorziening binnen een dag leeg is. Met een k-waarde van 0,6 m/d betekent dit een infiltratieoppervlak van circa 117 m². Het regenwater zal via een leidingensysteem van de bebouwing naar de infiltratievoorziening worden geleid.

Afvalwater

De twee geplande woningen zullen worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het vuilwater van de geplande woningen zal dan ook worden afgevoerd middels de DWA-riolering welke wordt aangesloten op het bestaande gemengde DWA-riool. Dit riool wordt doorgevoerd naar de nabijgelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie te Riel en vervolgens afgewaterd op de Oude Leij.

Conclusie

Onderhavig project levert geen belemmering voor waterschapsbelangen op.

Hoofdstuk 6: Planuitgangspunten

6.1 Beheer bestaande ruimtelijke situatie

Onderhavig bestemmingsplan is een beheersgericht bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de bestaande, legaal aanwezige ruimtelijke situatie wordt bestemd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien (plankaart en voorschriften). Binnen de bestemmingen zijn reële mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing en voor het in beperkte mate veranderen van het gebruik van grond en bebouwing gegeven. In alle gevallen gaat het daarbij om veranderingen in bebouwing en gebruik die samenhangen met de bestaande functie en daarom passen binnen een beheersgerichte bestemming. Substantiële nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen maakt het bestemmingsplan niet mogelijk. In paragraaf 6.2 wordt aangegeven hoe omgegaan zal worden met initiatieven voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voor een toelichting op de juridische beheersregeling (bebouwings- en gebruiksmogelijkheden ten aanzien van de bestaande functies) wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van deze toelichting.

6.2 Ontwikkelingen

6.2.1 Introductie

De totale oppervlakte van Landgoed Leijkant omvat maximaal 26 hectaren verdeeld over het grondgebied van de gemeenten Goirle (9,5 ha) en Tilburg (16,5 ha). Zoals eerder aangegeven is het plangebied gelegen in een zogenaamde groen-blauwe mantel en deze kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed. In de anterieure overeenkomst "Gebiedscontract tot realisering Landgoed Leijkant" (overeengekomen dd. 11 mei 2012 door gemeente Tilburg, gemeente Goirle, waterschap Brabantse Delta en familie Van Eijck) zijn de verantwoordelijkheden beschreven ten aanzien van planvorming, inrichting en beheer van het landgoed. Hierin is opgenomen dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de aanleg van 5 ha landgoed natuur in verband met de bouw van 2 landgoedwoningen. Tevens is zo'n 5 ha gereserveerd voor agrarisch gebruik, waardoor het totaal op 10 ha uitkomt. Daarmee wordt voldaan aan de kwalitatieve ruimtelijke voorwaarden van de landgoedregel. In onderstaande figuur is aangegeven welke gronden van het totale landgoed deze ruim 10 ha betreft.



Figuur 19. Aanduiding 10 ha in verband met landgoedregel

6.2.2 Ruimtelijke opbouw

In het plangebied wordt gestreefd naar een landschapontwikkeling die is gebaseerd op de aanwezige kwaliteiten, mogelijkheden en karakteristiek van de plek. Het planontwikkelingsgebied De Leijkant wordt doorsneden door de Oude Leij. Deze gegraven beekloop ligt op de scheiding van verschillende landschapstypen: hoog en droog versus laag en nat. Deze verschillen worden versterkt. Het hoge droge gedeelte, bestaande uit agrarische gronden heeft een open karakter. Dit open karakter blijft behouden en wordt versterkt door het verdichten van de randen waardoor de ruimte gevormd wordt. De akkers worden omzoomd door kleinschalige kamers gevormd door houtwallen en graslanden. Deze zijn geïnspireerd op de historische structuur. De Oude Leij krijgt de ruimte om meanderend door het gebied te stromen. Hierdoor ontstaat een gevarieerd en omsloten beekdal. Het lagere gedeelte biedt kans voor natte natuurontwikkeling. Dit biedt tevens zeer goede mogelijkheden voor natuurontwikkeling in combinatie met waterberging.

Met deze landschapontwikkeling worden verschillen verduidelijkt en hersteld. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk landschap om in te recreëren. De toegankelijkheid van het gebied neemt toe door de juridisch vastgelegde openstelling van paden op het aan te leggen Landgoed.

De landgoedwoningen blijven in de toekomst onlosmakelijk met het gehele landgoed verbonden, versterken structuren en tonen respect voor cultuurhistorische elementen. De woningen worden geplaatst in de coulissen die een eenheid vormen met de rest van het plangebied. Middels een historisch getinte brink en ganzenvoet worden de woningen ontsloten aan Zandeind.

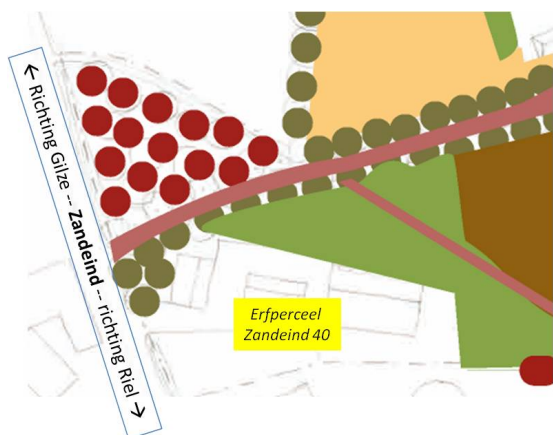
Het inrichtingsplan (zie onderstaand figuur) van Landgoed Leijkant bestaat uit verschillende elementen die in samenhang worden ontwikkeld. De acht zichtbare elementen worden hieronder verder toegelicht.



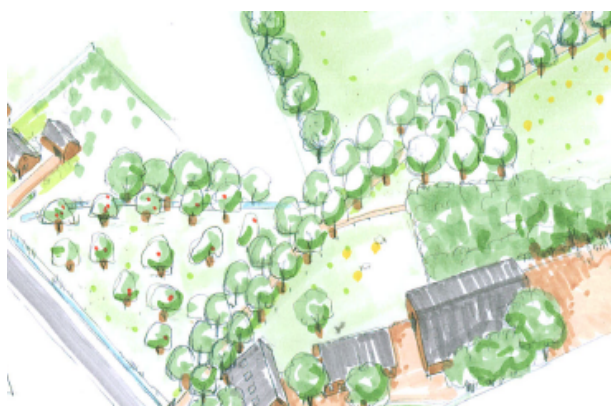
Figuur 20. Inrichtingsplan

1. Entree

De entree van Landgoed Leijkant wordt of ervaren vanaf het dorp Riel als begin van het buitengebied, of vanaf Gilze als begin van het dorp Riel. Langs Zandeind ontstaat een brink.



Figuur 21. Entree Landgoed Leijkant



Figuur 22. Entree Landgoed Leijkant Axonometrie

De brink wordt aangeplant met een aantal solistische fruit- en notenbomen, waarbij het doorzicht naar het achterland wordt gewaarborgd. Verder blijven aan de linkerkant de grote historische eiken (van circa 1920) de rand van de brink en van het landgoed markeren.

De historische eiken gaan vervolgens links de hoek om met daaraan grenzend een natuurweide met natuurlijk grasland. Deze is geïnspireerd door de coulissen die hier ooit hebben gelegen. Aan de rechterkant van de brink ligt de entreeaan naar de bebouwingscluster verderop in het landgoed. De entreeaan wordt vormgegeven volgens het aloude principe van een ganzenvoet (v-vormige wegenstructuur), zoals deze in de omgeving overall terug te vinden is. De entree is informeel van aard door de oprijlaan wat flauwe bochten te laten maken. Hiermee wordt aansluiting gezocht in de bestaande structuren van de omgeving.

Tussen de entreeaan en huidige bebouwing (perceel Zandeind 40) wordt gestreefd naar samenhang waarbij het huidige erfgebied een afgerond en afgescheiden perceel wordt.

2. Bebouwingscluster

Het landgoed wordt ontwikkeld middels de regels voor landgoederen vanuit de Verordening Ruimte Provincie Brabant. In het kader van deze regels voor landgoederen wordt het mogelijk gemaakt om in afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied toch nieuwe woningen op te richten als er een substantiële oppervlakte nieuwe natuur wordt gecreëerd. Het plan gaat uit van twee nieuwe wooneenheden. De voormalige boerderij met woonbestemming (Zandeind 40) heeft een 4-tal oude bedrijfsgebouwen. Twee daarvan worden gesloopt om ruimte te geven aan een ganzenvoet aansluiting van het landgoed op de structuur van Zandeind. Op enige afstand zullen de woningen verscholen liggen tussen nieuwe houtwallen en zo hun eigen voornaamheid te kunnen krijgen zonder te concurreren met de andere bebouwing.

Onderdeel	Aantal te genereren wooneenheden
Aanleg nieuw landgoed van 26 ha met 20 ha nieuwe natuur	2 wooneenheden (conform Verordening Ruimte, regels voor landgoederen)

In het bebouwingscluster (zie onderstaande figuur) komen twee woonbestemmingen voor huizen van allure. De huizen worden geplaatst in zogenaamde coulissen zoals deze hier ooit zichtbaar waren en zoals deze ook in

de rest van het plan zichtbaar worden gemaakt. Aan de noordkant wordt een kleine greppel gegraven voor de afwatering van onder andere dakwater.



Figuur 23. Axonometrie van entree en bebouwingscluster

De ontsluiting van de bebouwingscluster volgt de informele structuur die zo kenmerkend is voor Zandeind en omgeving. Naast de bouwstijl van beide woningen wordt de allure verder versterkt door de positionering van de woningen ten opzichte van elkaar en vanwege de positionering aan een brink.



Figuur 24. Bebouwingscluster

De bebouwing, twee woningen met bijgebouw en materiaalschuur, zijn familie van elkaar en maken onderdeel uit van het ensemble aan de brink. Uitgangspunt voor de woningen is een Brabantse hoeve.

De grootte van de brink is in verhouding tot het landschap en de hoeves. Vanaf de oprijlaan is zicht op de voorhuizen van de hoeves. De bijgebouwen en stalgedeeltes van de hoeves zijn geconcentreerd samen met de materialenshuur rondom de brink.



Figuur 25. Referentiebeelden van een brink en woning aan brink

De woningen worden typologisch vormgegeven als hoeve.



Figuur 26. Referentiebeelden woningen.

3. Agrarisch gebied

Het agrarisch gedeelte van het landgoed begint ter hoogte van het bebouwingscluster. Een perceel van ruim 5 hectaren zal worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Het huidige oude veepad blijft gehandhaafd en verder versterkt zodat het kan worden gebruikt als wandelpad.

4. Landschappelijk hoogtepunt

Op het einde van het oude vee pad en de aanraking met de beekloop ligt een zogenaamd landschappelijk hoogtepunt. Dit wordt gekenmerkt doordat het iets hoger ligt, en dat vanuit die positie het hele gebied met alle verschillende natuurtypen gezien kan worden. Dit punt zal worden gemarkeerd waardoor het voor bezoekers duidelijk wordt dat dit een bijzondere plek is.

5. Coulissenstructuur

In dit gebied is in de 19^{de} eeuw het agrarische cultuurlandschap ontstaan en deze werd gekenmerkt door een gesloten karakter ten gevolge van de vele houtwallen die de percelen bouwland omgaven (coulissenlandschap). Deze historische coulissenstructuur wordt binnen het landgoed weer zichtbaar gemaakt. De coulissen worden zodanig vormgegeven dat het tevens een ecologische meerwaarde heeft.

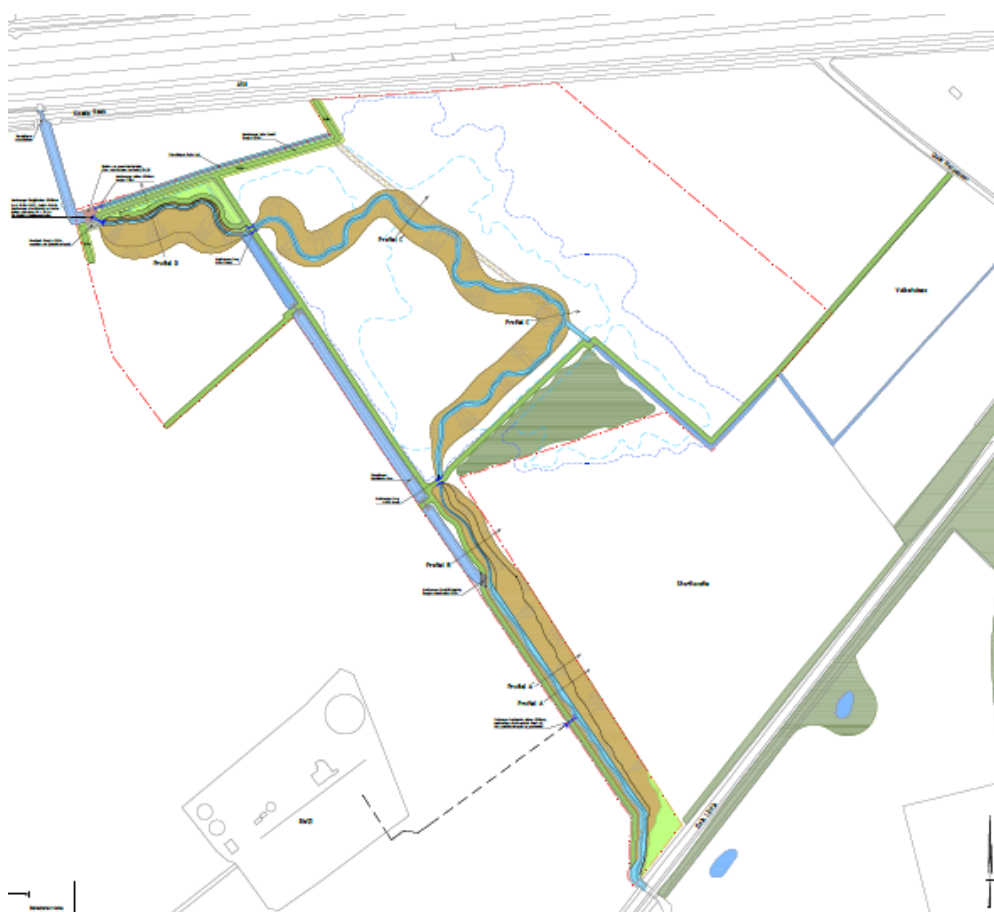
6. Beekdal

Het beekdal van de nieuwe Oude Leij bestaat uit een 50 tot 150 meter breed accolade profiel en wordt beheerd als halfvochtig hooiland. In deze zone kan de beek haar eigen ligging bepalen op lage plekken en worden poelen aangelegd. De aan te leggen poelen liggen conform het natte kralensnoer model.

Met het herinrichten van de beekloop, wordt een natte Ecologische Verbindingszone (EVZ) van minimaal 800 meter langs de Oude Leij gerealiseerd. Tevens wordt het ingericht en geschikt gemaakt voor de functie “verweven”, of wel visoptrekbaar, en wordt voldaan aan de waterbergingsopgave.

Centraal door het landgoed stroomt de Oude Leij. In het provinciale beleid (Provinciaal Waterplan) heeft deze beek de functies natte ecologische verbindingszone (EVZ) en “verweven”. Tevens is de beek aangewezen als “waterlichaam” in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Daarbij is de beek getypeerd als “langzaam stromende bovenloop op zand” met als status “sterk veranderd”.

Bij de ontwikkeling van het landgoed wordt de EVZ gerealiseerd van een gemiddeld 50 meter brede zone. Deze wordt zodanig ingericht dat functioneert als migratiezone voor planten en dieren. Voor deze EVZ wordt het model Nat kralensnoer gehanteerd (zie figuur hieronder). Het Nat kralensnoer is opgebouwd uit een corridor met stapstenen en ziet er daardoor uit als een kralensnoer. Bouwstenen zijn: poel, moeras, grasland, struweel en bos. Bij de inrichting wordt tevens rekening gehouden met waterberging (hetgeen op Tilburgs grondgebied wordt gerealiseerd).



Figuur 27. Definitief Ontwerp EVZ Leijkant (Waterschap Brabantse Delta, december 2012).

Met de herinrichting van de Oude Leij wordt ook de vismigratie mogelijk gemaakt. Concreet betekent dit voor de Oude Leij binnen landgoed Leijkant dat aanwezige stuw vispasseerbaar wordt gemaakt

Bij de inrichting van het gebied worden de te ontwikkelen functies (EVZ en verweven) en doelstellingen (KRW) in onderlinge samenhang en afstemming gerealiseerd. Het waterschap houdt daarbij ook rekening met de effecten van de waterstanden in de beek op aanliggende gronden. Zo wordt binnen landgoed Leijkant de beekbodem op te hogen om daarmee het waterpeil in de beek te verhogen met als doel in natuurgebieden naast de beek de gewenste begroeiing te krijgen. Met de herinrichting van de beekloop, krijgt de huidige beekloop de functie als afwateringsloot.

7. Bosstructuur

Doel van deze natuurontwikkeling is het ecologisch verbinden van de natuurgebieden ten noorden van de A58 (Kaaistoep, bossen waterwingebied, Dongevallei) met het Riels Laag en de Regte Heide, meer zuidelijk gelegen.

De noord-oostrand van het landgoed wordt ingevuld als een bosstrook van 40 tot 250 meter breed. Daarin wordt een aantal reliefelementen meegenomen die de natuurwaarde verhogen. De bestaande boomgroepen worden opgenomen in dit geheel. Met de aanplant van bosrand wordt rekening gehouden met de eventuele toekomstige verbreding van de rijksweg A58.

8. Extensieve recreatie

Het nieuwe landgoed is openbaar toegankelijk ten behoeve van extensieve recreatie. Zoals eerder aangegeven wordt dit vastgelegd in een notariële akte met betrekking tot de kwalitatieve verplichtingen.

Op het landgoed wordt een doorgaande wandelpadenstructuur ontwikkeld die aansluit op het bestaande 'Rielse ommetje'. Voor de wandelaar is het gebied op twee manieren toegankelijk; of vanaf Zandeind of vanaf het Bels Lijntje.

Hoofdstuk 7: Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende regels die van toepassing zijn op de aanwezige bestemmingen.

7.1 Plansystematiek

Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de gelende Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

7.2 Hoofdstuk 1 van de regels: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen over de in het plan gehanteerde begrippen en de wijze van meten.

Begrippen.

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Als gebruikte begrippen niet in artikel 1 voorkomend dan geldt de uitleg/interpretatie die daaraan in het dagelijkse taalgebruik wordt gegeven.

Wijze van meten.

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

7.3 Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels

De standaard opbouw van de bestemmingsregels conform de SVBP betreft:

- bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de bestemming
- bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken
- nadere eisen: indien noodzakelijk staan hier aanvullende regels waarin specifieke eisen kunnen worden gesteld aan de realisatie van de op te richten bouwwerken
- afwijken van de bouwregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de bouwregels
- specifieke gebruiksregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: indien noodzakelijk dient voor bepaalde werken of werkzaamheden voorafgaande toestemming te worden gevraagd aan het college van Burgemeester en Wethouders;

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken. In voorliggend bestemmingsplan zijn de hierna te noemen bestemmingen opgenomen.

Bestemming “Natuur – Landgoed”

Juist om ervoor te zorgen dat de eenheid tussen de gronden naar voren komt en ruimtelijk onderdeel van elkaar uit maakt, is er gekozen voor één bestemming voor het gehele plangebied, namelijk ‘Natuur-Landgoed’.

Daarnaast heeft een gedeelte van ‘Natuur-Landgoed’ bestemming de aanduiding ‘wonen’ en ‘werktuigenberging’ gekregen en een gedeelte van de gronden de aanduiding ‘agrarisch’.

De aanduiding 'Wonen' is toegekend aan gronden waarop het wonen de hoofdfunctie is. Binnen deze aanduiding mogen twee wooneenheden (2 vrijstaande woningen) met bijbehorende bijgebouwen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Daarnaast mogen de gronden binnen deze aanduiding ook gebruikt worden voor de tuinen en erven behorende bij deze woningen.

Daarnaast zijn in de woning en in de bijgebouwen onder voorwaarden aan huis gebonden beroepen en bedrijven als ondergeschikte nevenfunctie toegestaan. De begrippen aan huis verbonden beroep en bedrijf zijn omschreven in artikel 1 van de regels. Belangrijke voorwaarden voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en bedrijf als nevenfunctie zijn onder meer dat de nevenfunctie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en dat degene die de nevenfunctie uitoefent ook zelf de bewoner van de woning is. Voorts geldt dat geen detailhandel mag plaatsvinden en dat aan huis gebonden bedrijven behoren tot de categorie A volgens de als bijlage bij de regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. De toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen als Bijlage 2 bij deze toelichting.

Verbeelding en bouwregels

Op de verbeelding zijn binnen de aanduiding ‘wonen’ twee bouwvlakken aangewezen. Woningen (hoofdgebouwen) en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, behoudens een algemene regeling voor overschrijding van bouwgrenzen.

Ook de bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding “wonen” te worden gebouwd. Hierbij geldt als extra voorwaarde dat de bijgebouwen op een afstand van 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gesitueerd. Voor de maximale goothoogte en de bouwhoogte van woningen gelden de maxima zoals die op de verbeelding zijn aangegeven. Daarnaast zijn op de verbeelding specifieke maatvoeringsaanduidingen opgenomen op basis waarvan de maximale inhoud per woning in de planregels is bepaald.

Op de verbeelding de aanduiding ‘werktuigenberging’ aangegeven. Hier is een gebouw ten behoeve van het stallen van voertuigen aangegeven noodzakelijk voor het onderhoud van het landgoed mogelijk en hiervoor gelden de volgende randvoorwaarden:

- maximale oppervlakte van 200 m²;
- maximale goothoogte van 4,5 meter;
- maximale nokhoogte van 10 meter;
- het gebouw dient voorzien te zijn van een kap met een dakhelling van niet minder dan 12° en niet meer dan 45°.

De bouwmogelijkheden van bijgebouwen zijn gekoppeld aan het begrip bouwperceel. De omschrijving van een bouwperceel luidt als volgt "een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan". Daarmee beslaat het bouwperceel nagenoeg altijd het gehele perceel. Het begrip bouwperceel is in die zin direct toepasbaar voor alle particuliere percelen. Onder bouwwerken vallen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen.

De bouwregels maken onderscheid tussen de woning (het hoofdgebouw), bijgebouwen, gebouwen ten behoeve van het stallen van voertuigen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Een aangebouwd bijgebouw mag voor woondoeleinden worden gebruikt, mits dat niet leidt tot een toename van het aantal woningen. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 meter bedragen; de hoogte van bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen. Indien binnen een bouwvlak voor een woning, een gebouw de maximale hoogtemaat van een bijgebouw overstijgt, dan zal dat gebouw niet worden beschouwd als bijgebouw, omdat het in bouwkundig opzicht niet ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Toetsing vindt dan plaats aan de hoogtematen voor het hoofdgebouw, de woning.

Erfafscheidingen

In de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, is een regeling opgenomen voor erfafscheidingen. Erfafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van de woning mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter; overige erfafscheidingen niet hoger dan 2,5 meter.

Beroep / bedrijf aan huis

Zoals hierboven aangegeven mogen de woning of de daarbij behorende bijgebouwen tevens worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep / bedrijf. Hierbij geldt, dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning of bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 60 m² mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep / bedrijf. Het percentage van 30% wordt berekend over het bestaande totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij horende bijgebouwen.

Mantelzorg

In de gebruiksregels is, naast het algemene verbod om gronden in strijd met de bestemming te gebruiken, een verbod opgenomen om bijgebouwen (niet zijnde aangebouwde bijgebouwen) te gebruiken voor (al dan niet afhankelijke) bewoning. Van deze bepaling kan worden afgeweken ten behoeve van mantelzorg. De betreffende afwijking (zoals opgenomen in artikel 7) is afgestemd op de provinciale "Voorbeeldregeling huisvesting ten behoeve van mantelzorg" van 23 september 2003.

Bestemming "Water"

Structureel water en waterlopen zijn bestemd tot water. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van waterbouwkundige kunstwerken zoals duikers, bruggen en stuwen.

Dubbelbestemming "Waarde Archeologie"

Een gedeelte van het plangebied heeft een dubbelbestemming gekregen: 'Waarde Archeologie'. De gronden binnen deze bestemming zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter vaststelling van de archeologische waarden.

Ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden (zie paragraaf 4.10) wordt een vergunningstelsel opgenomen. Dit houdt in dat bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet zonder vergunning uitgevoerd mogen worden. Deze dubbelbestemming geldt bij bodemingrepen die omvangrijker zijn dan 100 m² en tegelijkertijd dieper gaan dan 50 cm.

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

7.4 Hoofdstuk 3 van de regels: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemeen geldende aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels.

Anti-dubbeltelbepaling

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. De anti-dubbeltelbepaling wordt conform het Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

Algemene bouwregels

Deze regels bevatten een regeling voor overschrijding van bouwgrenzen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn regels opgenomen waar in ieder geval de strijd met bestemmingsplan is bepaald.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het corrigeren van de bestemmingsgrenzen ten behoeve van een praktische uitvoering van het plan.

Overige regels

Hierin worden de van toepassing zijnde wettelijke regelingen vastgelegd.

7.5 Hoofdstuk 4 van de regels: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen. Het overgangsrecht houdt in dat gebruik en bebouwing dat in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet. Gebruik dat strijdig was met het vorige bestemmingsplan blijft strijdig. Er is geen sprake van legalisatie van reeds strijdig gebruik door dit bestemmingsplan en er kan ook nog steeds worden gehandhaafd. Ook bouwwerken die op de peildatum illegaal zijn, blijven illegaal. Het overgangsrecht volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening, dat verplicht tot het opnemen van een standaard overgangsregel voor bouwwerken en gebruik.

Slotregel

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8: Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling in het plangebied is een particulier initiatief in samenwerking met gemeente Tilburg, gemeente Goirle en waterschap Brabantse Delta. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. De gemeente Goirle heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten. Het verhaal van kosten is dus anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig.

Initiatiefnemer dient leges te betalen voor de bestemmingsplanprocedure zoals te doen gebruikelijk is. Er dienen ook leges betaald te worden voor de omgevingsvergunningen die noodzakelijk zijn voor de diverse bouw- en aanleg activiteiten. Naast de gewone leges worden normaal gesproken bij een bestemmingsplanwijziging ook kosten verrekend in het kader van de grondexploitatie (groenfonds, fondsbovenwijks, kosten voor voorzieningen in het openbare gebied alsmede extra ambtelijke capaciteit). Aangezien bij voorliggend plan natuur- en waterdoelen worden gerealiseerd waar de gemeente Goirle ook belang bij heeft, alsmede het feit dat een aantrekkelijk uitloopgebied voor onder andere Riel ontstaat en dat het waterschap en de gemeente Tilburg fors investeren, worden geen exploitatiekosten in rekening gebracht. Gemeente Goirle en initiatiefnemer hebben wel een planschadeverhaal-overeenkomst gesloten.

In het kader van de Verordening Ruimte (artikel 11.5) is het toegestaan om 2 nieuwe woningen te bouwen in ruil voor de realisatie van het landgoed. Deze woningen dragen bij aan de financiële haalbaarheid van het initiatief. In samenwerking met waterschap Brabantse Delta en gemeente Tilburg worden ecologische doelstellingen gerealiseerd waar een geldelijke vergoeding tegenover staat. Hiermee worden de inrichtings- en beheerkosten van het landgoed mede gefinancierd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is onderworpen aan inspraak en heeft ter inzage gelegen voor ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden. Tijdens deze periode konden zij schriftelijk een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Goirle. Van de gevoerde inspraakprocedure is een eindverslag opgesteld. Dit eindverslag is in de bijlage van deze toelichting opgenomen. Van het gevoerde overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is een verslag gemaakt dat eveneens in de bijlagen is opgenomen.

Vervolgens is de wettelijk voorgeschreven procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met de Wro aangehouden.

BIJLAGEN

1. Eindverslag Inspraakprocedure
2. Toelichtings Staat van Bedrijfsactiviteiten
3. Beheerplan Landgoed Leijkant
4. Model Akte Kwalitatieve Verplichtingen Landgoederen

Separate bijlage

Technische onderzoeken (Triple Adviseurs)

met daarin de volgende bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek landgoedwoningen te Riel
2. Verkennend bodemonderzoek en infiltratieproef
3. Klic-melding
4. Quicksan flora en fauna
5. Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 1: Eindverslag Inspraakprocedure

[P.M.]

Bijlage 2: Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Inleiding

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in gebieden kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies (zoals woningen). Om dit te bereiken kunnen globaal gezien twee wegen worden bewandeld:

- beïnvloeding door middel van ruimtelijke ordening;
- het nemen van maatregelen op het milieuhygiënische vlak.

De ruimtelijke ordening fungeert daarbij als het beleidskader en vormt een "grove zeef", waarbij getracht wordt de juiste functie op de juiste plaats te situeren. Bij de ruimtelijke ordening zijn het aanhouden van afstand tussen bron en gevoelig object (zoning) en functietoedeling de belangrijkste middelen.

Milieuhygiënische maatregelen zorgen er vervolgens voor dat, zo nodig, voor de inrichting maatregelen worden getroffen ter voorkoming of beperking van hinder in het omliggende gebied.

Bij de regeling in het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een "Staat van bedrijfsactiviteiten", gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, publicatie juni 2007; "het groene boekje"). Door het koppelen van soorten bedrijven aan richtafstanden met betrekking tot aan te houden afstanden tussen bedrijven en milieugevoelige objecten biedt de staat een (aanvullend) instrument voor ruimtelijk-ordeningsbeleid bij bestemmingsplannen.

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de eerdergenoemde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.

Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van bedrijfsactiviteiten **geeft slechts inzicht in milieu-planologische aspecten per bedrijfstype** en een specifieke bedrijfssituatie. Voor de onderscheiden bedrijfstypen, gerangschikt volgens de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-lijst) van het CBS, zijn per bedrijfstype voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf, bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten (de milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties) en een rustige woonwijk. Bij het aanhouden van de richtafstanden tussen de bedrijven/bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige objecten (woningen) kan hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen worden gehouden. Onder bedrijven worden in dit verband ook begrepen landbouw- en recreatiebedrijven en milieubelastende vormen van publieke dienstverlening en openbare instellingen. Onder milieugevoelige objecten vallen ook ziekenhuizen scholen en terreinen voor verblijfsrecreatie.

Naast een "algemene staat van bedrijfsactiviteiten" die met name is toegespitst op specifieke bedrijfsterreinen is ook een staat van bedrijfsactiviteiten opgesteld voor gebieden waarbij sprake is van een functiemenging.

Daarbij wordt gedacht aan :

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra
- horecaconcentratiegebieden
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld een grotere levendigheid tot stand te brengen. Het toepassen

van een specifieke staat van bedrijfactiviteiten wordt daarbij wenselijk geacht omdat de activiteiten in dergelijke functiemenggebieden qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op specifieke bedrijventerreinen.

Categorie-indeling functiemenging

In de bijgaande lijst voor functiemenging is gekozen voor een indeling in drie categorieën:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en ander gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten genoemd onder categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeeraantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Randvoorwaarden

Voor de toelaatbaarheid van de activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de infrastructuur.

Uitwerking staat van bedrijfsactiviteiten

Naast de bovengenoemde randvoorwaarden zijn bij de selectie van de bijgaande lijst de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B gaat het om activiteiten:
 - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
 - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 - met een in deze voor verkeer van maximaal 1 G (goederen) en 2p (personen)
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, echter met een index voor verkeer van maximaal 2 g (goederen) en 3 P (personen).
- Vuurwerkbesluit is van toepassing.

Bijlage 3: Beheerplan Landgoed Leijkant

Introductie

Bij de hieronder beschreven natuur- en landschapspakketten is gebruik gemaakt van de 'Index Natuur en Landschap' van de Provincie Noord-Brabant. De inrichting van landgoed 'Leijkant' met een totale oppervlakte van ca 26 ha. kent het de volgende natuurtypen:

		ca. opp. in ha
Natuurdoeltypen	Bloemrijkgrasland	2,5
	Struiksingel en Houtwallen en Coulissen structuur	1,6
	Entreelaan & Solitaire bomen	0,3
	Vochtig hooiland	5,7
	Beek en Poelen	0,6
	Bos	9,7
Overig	Agrarische bestemming	5,0
	Landhuizen	0,6

Voor details van de indeling zie onderstaand figuur.



Er zal rangschikking in het kader van de Natuurschoonwet (NSW) worden aangevraagd. De NSW levert geen directe inkomsten op maar biedt een aantal fiscale faciliteiten waardoor de belastingdruk kan worden verminderd. Op deze wijze levert dit een bijdrage aan de instandhouding van het landgoed.

Hieronder volgen de kenmerken van de verschillende natuurtypen alsmede de bij behorende beheersmaatregelen.

Kenmerken en beheersmaatregelen

Bloemrijk grasland (N12.02 Kruiden- en faunarij grasland)	
Kenmerken: <ul style="list-style-type: none">In bloemrijk grasland wordt een zo hoog mogelijke soortenrijkdom nagestreefd, om te komen tot een geurende bloemrijke weide.	Beheer: <ul style="list-style-type: none">Het grasland wordt 1 à 2 keer per jaar gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd. De eerste maaibeurt vindt (afhankelijk van temperatuur) in principe plaats na juni, zodat grassen en kruiden de kans hebben gekregen zaad te vormen.Bij elke maaibeurt wordt ca. 10% van de oppervlakte overgeslagen, om meer variatie te krijgen.Er kan in het naseizoen extensief worden nabeweïd. Wanneer de gewenste verschraling is bereikt kan worden volstaan met één keer per jaar maaien of extensief beweiden.
Struiksingel en Houtwallen (L01.02 Houtsingel en houtwal)	
Kenmerken: <ul style="list-style-type: none">Lijnvormige beplantingen met bomen en/of struiken (bijvoorbeeld hazelnoot, meidoorn, veldesdoorn en Gelderse roos) die veelal als afscheiding tussen erven en weilanden wordt gebruikt.	Beheer: <ul style="list-style-type: none">De singels worden in de tijd onregelmatig, periodiek gedund of gesnoeid.
Entreelaan & Solitaire bomen (L01.13 Bomenrij en solitaire boom)	
Kenmerken: <ul style="list-style-type: none">De Entree laan langs de ganzenvoet bestaat uit twee rijen van zomereiken. De afstand tussen de bomen is minimaal 10 meter en regelmatig.De solitaire bomen langs het de historische koeienpad staan slechts aan 1 kant van het pad.	Beheer: <ul style="list-style-type: none">De bomen worden periodiek gesnoeid. Jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar.Gedurende de eerste jaren vindt elk jaar controle plaats en worden de bomen zo nodig opgesnoeid.Wanneer de bomen volwassen zijn vindt jaarlijks controle plaats op vallende takken of andere mogelijk gevaarlijke situaties.
Coulissentruktuur (L01.02 Houtsingel en houtwal)	
Kenmerken: <ul style="list-style-type: none">Lijnvormige beplantingen met voornamelijk eiken hakhout die als afscheiding van de kamers in de coulissentruktuur wordt gebruikt.	Beheer: <ul style="list-style-type: none">De coulissen worden in de tijd onregelmatig, periodiek gedund of gesnoeid.
Vochtig hooiland (N10.02 Vochtig schraalland)	
Kenmerken: <ul style="list-style-type: none">Vochtig hooiland is ontstaan door de ontginning van moerassen of natte bossen en door langdurig gebruik als hooiland. Het draagt bij aan de waterbergingsfunctie van het gebied.Het is van belang voor vlinders en struweelvogels. Open landschappen kunnen van belang zijn voor weidevogels.	Beheer: <ul style="list-style-type: none">Vochtig hooiland wordt jaarlijks tot tweemaal gehooid of en daarnaast begraasd
Poelen (L01.01 Poel)	
Kenmerken: <ul style="list-style-type: none">De poelen maken onderdeel uit van het natkralsnoer en zijn belangrijk voor amfibieën en vlinders.De oever van de poel is begroeïd met inheemse plantensoorten;	Beheer: <ul style="list-style-type: none">Geen water onttrekken aan het element anders dan voor het drenken van vee;In het element mag geen vis uitgezet worden en er mogen geen eenden/ganzen in gehouden of gelokt worden;

<ul style="list-style-type: none"> • De waterdiepte is in de diepste delen in de periode van 1 oktober tot 1 april tenminste 0,5 meter; incidenteel mag de poel in de zomerperiode droogvallen; • Maximaal 25% van de oppervlakte van de oever is begroeid met houtige gewassen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Schoningswerkzaamheden verrichten in de periode tussen 1 september en 15 oktober. • Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan.
--	--

De Beek, De Oude Leij (N03.01 Beek en bron)	
<p>Kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bekken en bronnen zijn van groot belang voor waterranonkels, fonteinkruiden en sterrekroossoorten, platwormen, waterkevers, libellen, waterjuffers en kokerjuffers, rivierkreeft en een groot aantal vissen: beekforel, beekprik, elrits, serpeling, kwabaal (benedenloop), rivierdonderpad, zeebek, rivierprik, gestippelde alver en vlagzalm. • De laaglandbekken als de Oude Leij met beekprik, zeebek, gaffellibel, begroeiingen met drijvende waterweegbree, waterranonkels of teer vederkruid zijn in internationaal opzicht belangrijk. Vrijwel alle bekken zijn door de mens vergraven. 	<p>Beheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De beeklopen doorsnijden het projectgebied en worden in principe door het Waterschap onderhouden.

Bos (N15.02 Dennen, eiken en beukenbos)	
<p>Kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het hoger gelegen gedeelte bestaat uit dennen-, eiken-, of beukenbos omvat bossen en struwelen gedomineerd door eiken, dennen, beuken, berken, lijsterbes, ratelpopulier of vuilboom. • Het lager gelegen gedeelte bestaat uit elzen, essen en wilgen. • Maximaal 20% van het areaal van het betreffende bosgebied wordt gedomineerd door boomsoorten die oorspronkelijk van buiten Europa zijn ingevoerd, zoals Amerikaanse eik en Douglasspar. 	<p>Beheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instandhouding door middel van periodieke uitdunning, selectie op natuurwaarden. • Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, brandnetel en Jacobskruiskruid; • Snoeiwerkzaamheden worden met name verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart. • Begrazing kan worden toegepast als hulp bij beheer.

Landgoed natuur / Herinneringsbos (N15.02 Dennen, eiken en beukenbos)	
<p>Kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het is een variant op het 'gewone' dennen, eiken, beuken bos type. 	<p>Beheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De normale wijze van onderhoud behoudens de specifieke herinneringsbomen.

Openstelling publiek

Het landgoed Leijkant wordt opengesteld voor publiek. Hierdoor draagt het landgoed bij aan de extensieve recreatieve mogelijkheden voor de bewoners van Goirle, Riel en Tilburg. Het landgoed heeft wandelpaden met een totale lengte van ca. 1.400 meter.

De openstellingregels zijn conform de algemene regels voor openstelling van natuurgebieden, dit wil zeggen:

- Opengesteld op wegen en paden;
- Opengesteld van zonsopgang tot zonsondergang;
- Verboden voor motoren en ander gemotoriseerd vervoer;
- Verboden voor mountainbikers en fietsers;
- Verboden voor paarden en honden;

Wandelpaden	
Kenmerken: <ul style="list-style-type: none">• Voor de openbare toegankelijkheid zullen er onverharde paden worden aangelegd voor wandelaars, in de vorm van 'graspaden'.• Voor het merendeel komen de paden in grasland te liggen en in het bos als bospaden. Het koeienpad loopt langs de eenzijdige bomensingel.• De wandelpaden dienen zoveel mogelijk beleving voor de wandelaar te geven.	Beheer: <ul style="list-style-type: none">• De graspaden zullen frequenter gemaaid worden; 2 tot 4 x per jaar om een goede toegankelijkheid te waarborgen. Ook de bomen zullen regelmatig moeten worden gesnoeid (verwijderen zijtakken) om het dichtgroeien van de paden te voorkomen.

Bijlage 4: Model akte kwalitatieve verplichtingen landgoederen

AKTE HOUDENDE VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDINGEN

Vandaag, * verschenen voor mij *, notaris te *:-----

1. * -----
hierna *(zowel samen als ieder afzonderlijk) te noemen: **de eigenaar**; ----
2. * -----
hierna te noemen: **de gemeente**.-----

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren:-----

HOOFDSTUK 1: DEFINITIES -----

Hierna wordt in deze akte verstaan onder: -----

- Beeldkwaliteitplan: het beeldkwaliteitplan de dato *, kenmerk *, zoals ---- goedgekeurd door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente op *, waarvan een exemplaar aan deze akte is gehecht; -----
- Eigenaar: de verschenen perso*n*en sub 1 genoemd, alsmede diens ---- rechtsoptvolgers in de eigendom van na te omschrijven registergoed of -- een deel daarvan, danwel degene(n) die een beperkt zakelijk ----- gebruiksrecht zullen verkrijgen van na te omschrijven registergoed of een deel daarvan; -----
- Inrichtings- en beheerplan: het inrichtings- en beheerplan de dato *, ---- kenmerk *, zoals goedgekeurd door het College van Burgemeester en -- Wethouders van de gemeente op *, waarvan een exemplaar aan deze -- akte is gehecht; -----
- Landgoed: het door de eigenaar te ontwikkelen landgoed onder de naam "Landgoed ***" als bedoeld in de notitie "Rood voor Groen, Nieuwe ----- landgoederen in Brabant", vastgesteld door het college van ----- Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant de dato *;-----
- Landhuis: een op het landgoed te stichten woning met erf en ----- bijgebouwen *en bouwwerken, niet gebouwen zijnde; -----
- Natuurgebied: het tot het landgoedgebied behorende gedeelte dat ----- bestemd is voor (de aanleg van) nieuwe natuur. -----

HOOFDSTUK 2: INLEIDING -----

1. De eigenaar wenst op het hierna te omschrijven registergoed een ----- landgoed te ontwikkelen.-----
2. Daartoe heeft de eigenaar voor de voorgenomen ontwikkeling van ----- "Landgoed ***" een inrichtings- en beheerplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. -----
3. De eigenaar en de gemeente zijn overeengekomen dat de gemeente ---- haar medewerking zal verlenen casu quo heeft verleend aan de ----- herziening van de bestemming van het registergoed tot natuurgebied met bewoning.-----

4. Tot zekerheid voor de aanleg, inrichting, instandhouding en beheer van - het landgoed met de daarop te realiseren landhuizen, alsmede tot ----- zekerheid voor de publieke toegankelijkheid van het landgoed, zijn de --- eigenaar en de gemeente overeengekomen dat ten behoeve van de ---- gemeente de nader te omschrijven kwalitatieve verplichtingen en ----- kettingsbedingen – met boetebeding – zullen worden gevestigd. -----

HOOFDSTUK 3: REGISTERGOEDEREN -----

Het "Landgoed **" omvat de volgende percelen:-----
(kadastrale omschrijving van alle betrokken percelen) -----
hierna te noemen: het registergoed.-----

HOOFDSTUK 4: VOORAFGAANDE VERKRIJGING -----

Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen door ***(wijze --- van eigendomsverkrijging vermelden – uit te werken door notaris)*. -----

HOOFDSTUK 5: AANLEG EN INRICHTING VAN HET LANDGOED -----

Tot zekerheid voor de aanleg en inrichting van het landgoed overeenkomstig het goedgekeurde inrichtings- en beheerplan en beeldkwaliteitsplan wordt bij deze ten behoeve van de gemeente en ten laste van de eigenaar en elke ---- opvolgende eigenaar of gebruiker van het registergoed de verplichting ----- opgelegd om het registergoed niet anders in te richten dan overeenkomstig - het goedgekeurde inrichtings- en beheerplan, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. -----

Met betrekking tot de aanleg en inrichting van het landgoed zijn de eigenaar en de gemeente voorts overeengekomen als volgt:-----

1. Afwijking van het goedgekeurde inrichtings- en beheerplan, ----- beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan mag alleen plaatsvinden na ---- vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente.-----
2. Met de aanleg van het natuurgebied moet worden begonnen binnen één jaar na het onherroepelijk worden van (de herziening van) het ----- bestemmingsplan.-----

Voor zover een gedeelte van het registergoed gedurende de bouw van -- de landhuizen in gebruik is als toegangsweg voor het bouwverkeer, als -- opslagplaats voor bouwmaterialen en machines, bouwketen of ----- anderszins dienstbaar is aan de bouw van de landhuizen, zal dat ----- gedeelte zijn uitgesloten van deze verplichting, doch alleen voor zover dit (voorgenomen) gebruik als redelijk kan worden beschouwd. -----

3. ****facultatief, bijv. voor gemeenten waar geen welstandscommissie is:**** -- De eigenaar stelt een projectteam als supervisor aan, die de samenhang van de te stichten landhuizen binnen het totale project zal toetsen, met -- name aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan.-----
De eventuele opvolgende eigenaren dienen zich bij het uitwerken van de tekeningen voor de te stichten landhuizen en de aanvraag van de ----- benodigde bouwvergunning te conformeren aan het oordeel van deze --- supervisor. ** -----

4. Met de bouw van de landhuizen mag niet eerder worden begonnen dan - nadat zestig procent (60%) van de natuuraanleg, waaronder begrepen -- nieuwe aanplant, is gerealiseerd. -----
5. Binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de herziening van het bestemmingsplan dient een ontvankelijke aanvraag voor een ----- bouwvergunning van de op het registergoed te stichten landhuizen te ---- worden ingediend.-----
6. Binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning - dienen de op het registergoed te stichten landhuizen te zijn voltooid. -----
7. De totale inrichting van het landgoed dient uiterlijk één jaar na de ----- realisering van de landhuizen te zijn voltooid. -----

HOOFDSTUK 6: BEHEER EN INSTANDHOUDING VAN HET LANDGOED-

Tot zekerheid voor het beheer en de instandhouding van het landgoed wordt bij deze ten behoeve van de gemeente en ten laste van de eigenaar en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het registergoed de verplichting ----- opgelegd om: -----

1. de tot het natuurgebied behorende natuurdoeltypen niet anders te ----- beheren en te onderhouden dan op de wijze zoals omschreven in het ---- inrichtings- en beheerplan;-----
2. tot gehele of gedeeltelijke herinrichting van het natuurgebied over te ---- gaan indien dit, door welke oorzaak ook, teniet is gegaan;-----
3. zich te onthouden van activiteiten welke de ontwikkeling van het ----- natuurgebied schaden, danwel hinder geven aan het natuurgebied of de bezoekers van het opengestelde gedeelte, behoudens de gebruikelijke -- beheerwerkzaamheden.-----

Iedere tien jaar, voor het eerst over tien jaar na het passeren van de ----- onderhavige akte, zal tussen de eigenaar en de gemeente overleg ----- plaatsvinden waarbij wordt getoetst of de voorschriften ten aanzien van het - beheer en onderhoud van de hiervoor omschreven natuurdoeltypen nog op - de wijze zoals omschreven in het inrichtings- en beheerplan dient plaats te -- vinden.-----

In geval van gewijzigde inzichten kan de gemeente verlangen dat de eisen -- ten aanzien van beheer en instandhouding worden aangepast. De eigenaar - zal alsdan op verzoek van de gemeente verplicht zijn mee te werken aan een wijziging danwel aanvulling op de onderhavige akte, waarin de gewijzigde --- eisen ten aanzien van beheer en onderhoud als kwalitatieve verplichting of -- kettingsbeding worden gevestigd.-----

HOOFDSTUK 7: OPENSTELLING VAN HET LANDGOED -----

Tot zekerheid voor de openstelling van het landgoed overeenkomstig het ---- bepaalde in gemelde notitie "Rood voor Groen, Nieuwe landgoederen in ---- Brabant", wordt bij deze ten behoeve van de gemeente en ten laste van de -- eigenaar en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het registergoed de - verplichting opgelegd om te dulden dat de in het inrichtings- en beheerplan -- opgenomen paden van het registergoed van zonsopgang tot zonsopgang

worden opengesteld voor het publiek, en wel onder de hierna te omschrijven voorwaarden: -----

1. Ten behoeve van de openstelling voor het publiek dienen daartoe door -- de eigenaar begaanbare paden te worden aangelegd. De aanleg van ---- deze paden dient uiterlijk binnen één jaar na oplevering van de ----- landhuizen te zijn voltooid.-----
2. De eigenaar kan aan de openstelling voorwaarden verbinden, welke ---- voorwaarden door de bezoekers in acht genomen dienen te worden. ---- Voorzover deze voorwaarden afwijken van de gebruikelijke voorwaarden voor de toegang tot natuurgebieden, dienen deze vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente.-----
3. Het is de eigenaar niet toegestaan een vergoeding te vragen voor de ---- toegang.-----
4. De verplichting tot openstelling vangt aan nadat de inrichting van het ---- natuurgebied, de landhuizen en de aanleg van de paden zijn voltooid.----

HOOFDSTUK 8: INSTANDHOUDING VAN HET LANDHUIS-----

Tot zekerheid voor de instandhouding van de op het registergoed te stichten landhuizen overeenkomstig het bepaalde in gemelde notitie "Rood voor ----- Groen, Nieuwe landgoederen in Brabant", wordt bij deze ten behoeve van de gemeente en ten laste van de eigenaar en elke opvolgende eigenaar of ----- gebruiker van dat gedeelte van het registergoed waarop een landhuis wordt gesticht, de verplichting opgelegd om het landhuis in stand te houden en dit - noch geheel noch gedeeltelijk te zullen (doen) slopen of het bouwvolume van het landhuis te wijzigen.-----

Deze verplichting omvat mede de verplichting om het landhuis in zodanige -- staat te onderhouden dat het blijft voldoen aan de eisen van welstand of ---- daarvoor in de plaats komende kwaliteitseisen, zulks mede gelet op het ----- beeldkwaliteitsplan. Daartoe dient de eigenaar het landhuis zo nodig tijdig -- geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.-----

Voorts is de eigenaar verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van het -- landhuis over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook teniet is gegaan.-

HOOFDSTUK 9: OVERIGE VERPLICHTINGEN-----

1. Het is de eigenaar niet toegestaan het registergoed of een deel daarvan te vervreemden vóórdát de inrichting van het landgoed zal zijn voltooid, - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De ---- gemeente kan aan het verlenen van de toestemming onder meer de ---- voorwaarde verbinden dat een opvolgende eigenaar zich jegens de ----- gemeente verbindt tot nakoming van de bepalingen van de onderhavige akte.-----
2. *****facultatief**** -----
De eigenaar is gerechtigd het registergoed op behoorlijke wijze van de -- belendende percelen en de openbare weg af te scheiden en ----- afgescheiden te houden overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan, met ----

dien verstande dat de migratie van kleine en middelgrote fauna, alsmede de openstelling, niet mag worden gehinderd.-----

HOOFDSTUK 10: VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING, ----- KETTINGBEDING EN BOETEBEDING-----

1. De hiervoor in de hoofdstukken 5, 6, 7, 8 en 9 omschreven verplichtingen worden in de openbare registers ingeschreven als kwalitatieve ----- verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Hierdoor ----- worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de eigenaar en ----- degenen die een recht tot gebruik van het bezwaarde goed mochten ----- verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen gebonden. -----
2. Als de eigenaar een verplichting niet nakomt en - na daartoe bij exploit - of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen tien dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, verbeurt de eigenaar -- ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van € *, voor - iedere dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de gemeente ----- overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel. -----
3. Voor zover de hiervoor in de hoofdstukken 5, 6, 7, 8, en 9 omschreven -- verplichtingen niet als kwalitatieve verplichting van rechtwege over zullen gaan op de opvolgers onder bijzondere titel van de eigenaar en degenen die een recht tot gebruik van het registergoed of een deel daarvan ----- mochten verkrijgen, verbindt de eigenaar zich bij deze ten behoeve van - de gemeente om de hiervoor in de hoofdstukken 5, 6, 7, 8, en 9 alsmede het onderhavige hoofdstuk omschreven verplichtingen, in elke akte van - eigendomsoverdracht of toekenning van een zakelijk gebruiksrecht aan - de opvolgende eigenaar of gebruiker op te leggen en ten behoeve van -- de gemeente te bedingen en aan te nemen, zulks op straffe van een ---- onmiddellijk opeisbare boete van € **.-----
4. Het hiervoor in Hoofdstuk 5 bepaalde alsmede het bepaalde in Hoofdstuk 9 lid 1 kan vervallen zodra de aanleg van het gehele landgoed, inclusief - de bouw van de landhuizen en de aanleg van de wandelpaden, is ----- voltooid. -----

HOOFDSTUK 11: RANGWISSELING-----

**** facultatief **** -----

Voorts verscheen voor mij, notaris: *, ten deze handelend als schriftelijk ----- gevolmachtigde van *, hierna te noemen: de hypotheekhouder, die namens - de hypotheekhouder verklaart er mee in te stemmen dat de kwalitatieve ----- verplichtingen en kettingbedingen, te vestigen bij deze akte, een hogere ----- rangorde zullen hebben dan het recht van hypotheek ten behoeve van de -- hypotheekhouder, blijkende uit de akte van *geldlening met ----- hypotheekstelling, op * verleden voor notaris *, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te * op * in register ---- Hypotheken 3 deel * nummer *.-----
Van gemelde machtiging blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte is gehecht. -----

SLOTBEPALINGEN-----

1. De kosten van deze akte en die van de inschrijving ervan in de openbare registers zijn voor rekening van de eigenaar.-----
2. Voor de tenuitvoerlegging van deze akte wordt woonplaats gekozen op - het kantoor van de notaris, bewaarder van deze akte.-----

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.-----

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te * op de datum in het hoofd van ---- deze akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen ----- personen en het geven van een toelichting op de inhoud van deze akte, ----- hebben dezen eenparig verklaard een ontwerp van de akte te hebben ----- ontvangen, van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op - volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ----- ondertekend om -----