

Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)

Gemeente Oosterhout

Vastgesteld 8 juli 2014

TOELICHTING

Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)

Gemeente Oosterhout

Regels
Bijlagen

Toelichting
Bijlagen

Verbeelding
Schaal 1 : 1 000

Datum:
8 juli 2014

Identificatienummer:
NL.IMRO.0826.BSPbuitengeb2013-VA01

1. INTRODUCTIE.....	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Vigerende bestemmingsplannen	6
1.3. Begrenzing plangebied	7
1.4. Doel.....	7
1.5. Systematiek	8
1.6. Aanpak	9
1.7. Leeswijzer	10
2. GEBIEDSBESCHRIJVING	11
2.1. Landschap	11
2.2. Natuur	13
2.3. Cultuurhistorie	16
2.4. Landbouw	17
2.5. Recreatie.....	18
3. BELEID	19
3.1. Rijksbeleid.....	19
3.2. Provinciaal beleid.....	25
3.3. Regionaal beleid	37
3.4. Gemeentelijk beleid	38
4. GEBIEDSBESTEMMINGEN.....	53
4.1. Algemeen	53
4.2. Natuur	54
4.3. Agrarisch met waarden – Natuur	54
4.4. Agrarisch met waarden – Landschap	54
4.5. Agrarisch	55
5. BESTEMMINGSREGELING FUNCTIES	57
5.1. Agrarisch	57
5.2. Wonen.....	72
5.3. Niet-agrarische bedrijven	78
5.4. Recreatie.....	80
5.5. Overig.....	84
6. BESTEMMINGSREGELING OMGEVINGSKWALITEIT	85
6.1. Natuurwaarden	86
6.2. Cultuurhistorie	89

6.3.	Archeologie	96
6.4.	Landschap	97
6.5.	Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunningen)	98
6.6.	Kwaliteitsverbetering landschap	101
7.	WATER	105
7.1.	Inleiding	105
7.2.	Waterbeleid en –wetgeving	105
7.3.	Hydrologisch neutraal bouwen	107
7.4.	Waterlopen	108
7.5.	Behoud en herstel van watersystemen / Beekherstel	108
7.6.	Waterberging	109
7.7.	Waterkering	110
7.8.	Rioolpersleidingen	111
7.9.	Waterwingebied	111
7.10.	Rivierbed	113
8.	MILIEU	115
8.1.	Milieu algemeen	115
8.2.	Plan-MER	115
8.3.	Geurhinder	116
8.4.	Ammoniakemissie en stikstofdepositie	117
8.5.	Geluid	119
8.6.	Luchtkwaliteit	120
8.7.	Externe veiligheid	120
8.8.	Luchtvaart	130
9.	UITVOERBAARHEID	132
9.1.	Het nieuwe bestemmingsplan en handhaving	132
9.2.	Financiële uitvoerbaarheid	133
10.	NIEUWE ONTWIKKELINGEN	134
10.1.	Algemeen	134
11.	JURIDISCHE TOELICHTING	136
11.1.	Algemeen	136
11.2.	Bestemmingsregeling	137
12.	PROCEDURE	140
12.1.	Voorontwerp	140
12.2.	Ontwerp	141

1. INTRODUCTIE

1.1. Aanleiding

De gemeente Oosterhout beschikt voor haar buitengebied over een bestemmingsplan Buitengebied (2004) en een reparatieherziening daarvan op onderdelen (2008). Beide plannen voldoen niet aan de, in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), verplicht gestelde standaardisering van bestemmingsplannen (eisen ten aanzien van de wijze van digitalisering, de wijze van verbeelden op de plankaart, de opbouw en inhoud van de regels). Ook is het huidige bestemmingsplanregiem niet aangepast aan het provinciale beleid, zoals verwoord in de Verordening Ruimte 2014, en op de procedures en termen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarnaast bestaat behoefte aan een beter hanteerbaar en leesbaar bestemmingsplan, zowel voor de burgers als voor de plantoetsers, en kunnen onjuistheden worden gecorrigeerd. Tenslotte is het ingevolge de Wro verplicht om binnen 10 jaar een bestemmingsplan te actualiseren.

De gemeente Oosterhout wil dan ook haar huidige bestemmingsplanregiem voor het buitengebied (Buitengebied 2004 en Reparatieherziening Buitengebied 2008) actualiseren. Voorliggend plan voorziet hierin. Bij de actualisatie is het uitgangspunt het bestaande beleid, zoals verwoord in de vigerende bestemmingsplannen (waaronder het recent vastgestelde en inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan voor het “mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw” ten zuiden van Oosteind ‘Bestemmingsplan Buitengebied herziening 4, gebied ten zuiden Oosteind’), in principe als basis te hanteren.

Het beleid in deze plannen is redelijk recent vastgesteld en zal, na aanpassing aan onder andere de Verordening ruimte en nieuwe inzichten, de komende 10 jaar als planologische basis voor de ontwikkeling van het buitengebied kunnen fungeren.

Gezien de nieuwe provinciale planologische kaders (vastgelegd in de Verordening ruimte) en de noodzaak om in te spelen op enkele actuele zaken, is het onvermijdelijk, dat er ten opzichte van het huidige beleid meerdere aanpassingen zijn verricht.

Als tussenstap naar een nieuw bestemmingsplan is de Notitie Beleidsuitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied 2012 (incl. Lint Oosteind) opgesteld. Hierin is het beleid op hoofdlijnen beschreven. Dit beleid is vervolgens getoetst op maatschappelijk draagvlak (via inspraak) en bestuurlijk draagvlak (via vaststelling door de raad op 23 januari 2013). Deze notitie is vertaald in voorliggend voorontwerp bestemmingsplan.

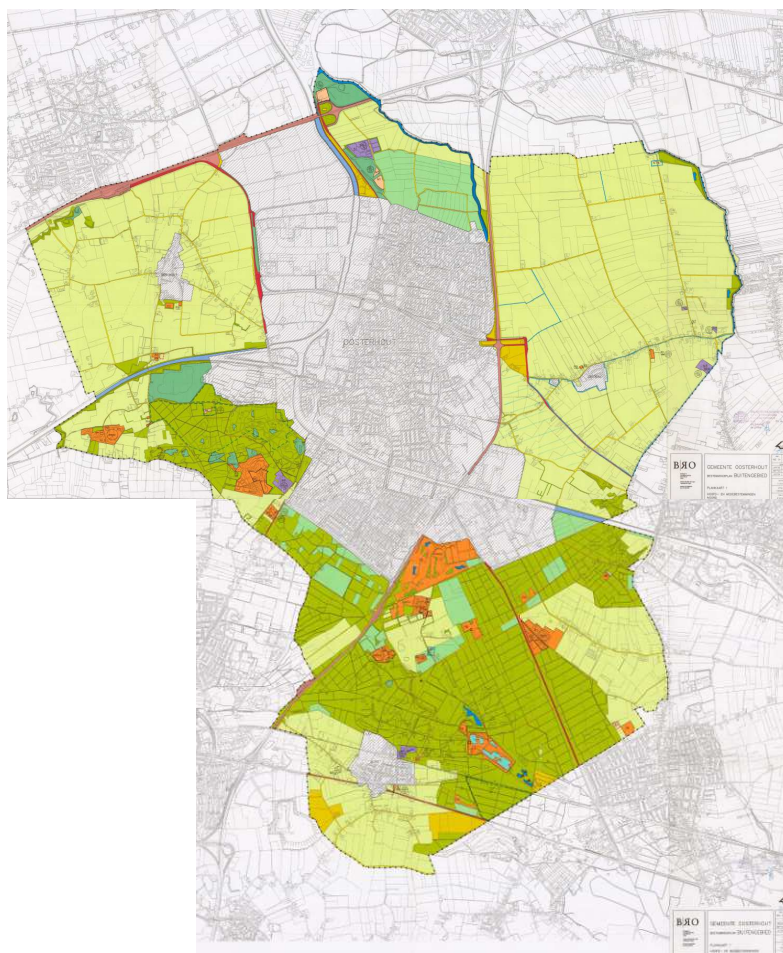
Voor onderhavig plan is tevens een planMER opgesteld. Met het opstellen van de planMER wordt beoogd om de milieuruimte te bepalen, die in het plangebied aanwezig is. De resultaten van het onderzoek naar de milieueffecten zijn gebruikt als nadere onderbouwing bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan, zie ook paragraaf 8.2.

1.2. Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Buitengebied betreft een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen. De vigerende plannen zijn:

- Bestemmingsplan Buitengebied (2004);
- Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied (2008);
- Buitengebied herziening 4, gebied ten zuiden van Oosteind (2012);
- Diverse postzegelherzieningen en wijzigingsplannen voor individuele percelen.

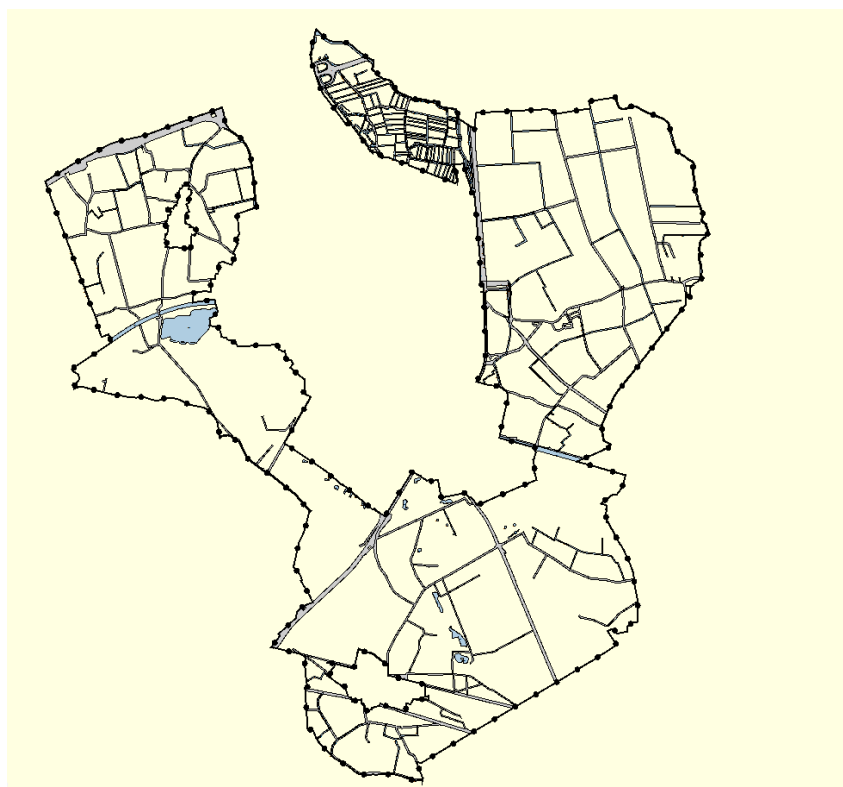
De hiervoor genoemde bestemmingsplan hebben, in combinatie met het vigerende beleid, als basis gediend voor voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding van plankaart 1 Hoofd- en medebestemmingen, Bestemmingsplan Buitengebied 2004

1.3. Begrenzing plangebied

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan omvat het gehele buitengebied van de gemeente Oosterhout, inclusief het lint Oosteind. De kernen Oosterhout, Dorst en Den Hout maken geen onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, maar hebben hun eigen bestemmingsplannen.



1.4. Doel

In het bestemmingsplan Buitengebied vormt het beleid van de vigerende bestemmingsplannen waar mogelijk het uitgangspunt. De actualisatie bestaat uit het omzetten van de vigerende regelingen in een digitaal bestemmingsplan met daarbij de implementatie van nieuw beleid van de gemeente en de provincie.

Het doel van het bestemmingsplan is:

- bestemmen van aanwezige functies;
- behouden en beschermen van waarden;
- beleidsmatige ontwikkelingen verankeren;
- bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan (nieuwe) functies.

1.5. Systematiek

De wijze van bestemmen

De basis voor de plansystematiek is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan moet zowel in digitale als analoge (papieren) vorm worden vastgesteld. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

De plansystematiek dient te voldoen aan de in de Wet ruimtelijke ordening verplicht gestelde standaardisering van de regels en bestemmingen in bestemmingsplannen (versie 2012). Het belangrijkste gevolg hiervan is, dat er in dit bestemmingsplan slechts sprake is van één verbeelding (kaartbeeld), waarop alle bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen. Het huidige bestemmingsplan kent nog diverse plankaarten, waardenkaarten, detailplankaarten, alsmede een ontwikkelingen- en een belemmeringenkaart. Daarnaast is de verbale regeling voor burgerwoningen, omgezet in bestemmingsvlakken (zoals thans ook voor de overige bestemmingen is gebeurd). In de juridische regeling is de beschrijving in hoofdlijnen (die thans de ontwikkelingsmogelijkheden per gebied / zoning regelt) vervallen en zijn per bestemming de bouw-, gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden beschreven.

Bij het opstellen van de regels voor het nieuwe bestemmingsplan is, vanwege de noodzakelijk geachte uniformiteit voor wat betreft de algemene bepalingen en de systematiek, zoveel mogelijk aangesloten bij het Handboek (digitale) bestemmingsplannen van de gemeente Oosterhout. Aangezien het huidige handboek vooral is gevuld met bestemmingen voor binnenstedelijke functies, zullen de regels die deel uitmaken van dit nieuwe bestemmingsplan, worden ingezet ter completering van het gemeentelijk Handboek (digitale) bestemmingsplannen met specifieke regels voor het buitengebied.

Relatie met het vigerend bestemmingsplan

Het is niet de bedoeling het beleid voor het buitengebied grondig te wijzigen. Met het bestemmingsplan Buitengebied 2004, de Reparatieherziening van 2008 en Herziening 4 (Gebied ten zuiden van Oosteind) is een recent planologisch regime aanwezig. Het beleid zoals geformuleerd in deze plannen is in hoge mate nog actueel. Het bestemmingsplan Buitengebied zal daarom in hoofdzaak uitgaan van de rechten en mogelijkheden die dat bestemmingsplan biedt. Wijzigingen ten opzichte van dit plan vloeien voort uit het gewijzigd provinciaal en gemeentelijk beleid, feitelijke veranderingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan en correcties van de eerdere plannen. Ook kan op basis van maatschappelijke en economische ontwikkelingen worden besloten het bestemmingsplan aan te passen.

1.6. Aanpak

Notitie Beleidsuitgangspunten

Op 23 januari 2013 is de Notitie Beleidsuitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied 2012 (incl. Lint Oosteind) door de gemeenteraad vastgesteld. Hiermee zijn de belangrijkste beleidskeuzes vastgelegd. Op basis van het bestaande beleid en de Notitie Beleidsuitgangspunten is dit bestemmingsplan Buitengebied opgesteld.

Communicatie

Belangrijk onderdeel van het bestemmingsplantraject is communicatie met derden: burgers, (agrarische) ondernemers en maatschappelijk organisaties. Buiten de processtappen (inspraak, ter inzage leggen ontwerpplan en de vaststelling door de gemeenteraad) zijn belanghebbenden en belangenorganisaties via de gemeentelijke website en per brief over de voorbereiding van het bestemmingsplan geïnformeerd. De diverse partijen zijn uitgenodigd om hun wensen en beschikbare informatie met de gemeente te delen.

Procedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 6 juni 2013 tot en met 3 juli 2013 voor iedereen gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Iedereen kon binnen deze periode zijn mening geven over het bestemmingsplan. In totaal zijn 74 inspraak- en vooroverlegreacties ontvangen.

Op basis van de inspraakreacties is het voorontwerp-bestemmingsplan aangepast tot een ontwerp-bestemmingsplan. Dit ontwerp is met ingang van 16 januari 2014 gedurende 6 weken (tot en met 26 februari 2014) ter inzage gelegd en een ieder had de mogelijkheid om een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen. Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben in totaal 154 instanties c.q. personen gebruik gemaakt. De ingediende zienswijzen zijn in de 'Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Deze reactienota maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Na de terinzagelegging van 6 weken is het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. De gemeenteraad bepaalt daarbij ook of de zienswijzen aanleiding geven tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Voorafgaand aan vaststelling is een concept van het gemeentelijk standpunt over de ingediende zienswijzen aan de indieners van die zienswijzen toegezonden. Vervolgens is op 23 en 24 juni 2014 de mogelijkheid geboden om in te spreken ten overstaan van een delegatie van de raad. De raad heeft op 8 juli 2014 besloten over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit raadsbesluit, alsmede het door de raad ingenomen

standpunt op de ingediende zienswijzen, is toegezonden aan de indieners van de zienswijzen.

Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is vervolgens voor iedereen, die zienswijzen bij de raad had ingediend, alsmede door iedereen tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen t.o.v. het ontwerpplan, beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk. Ook kan een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van die afdeling worden ingediend om te bereiken, dat de werking van het bestemmingsplan wordt opgeschort.

1.7. Leeswijzer

<u>Hoofdstuk 2</u>	beschrijft het plangebied;
<u>Hoofdstuk 3</u>	vat het relevante beleid samen;
<u>Hoofdstuk 4</u>	geeft de nieuwe gebiedsbestemmingen weer;
<u>Hoofdstuk 5</u>	licht bestemmingsregeling voor de detailbestemmingen toe;
<u>Hoofdstuk 6</u>	licht de bestemmingsregeling voor omgevingskwaliteiten toe;
<u>Hoofdstuk 7</u>	betreft de waterparagraaf;
<u>Hoofdstuk 8</u>	beschrijft de milieukundige aspecten van dit bestemmingsplan;
<u>Hoofdstuk 9</u>	behandelt de uitvoerbaarheid van het plan;
<u>Hoofdstuk 10</u>	beschrijft de in het bestemmingsplan meegenomen nieuwe ontwikkelingen;
<u>Hoofdstuk 11</u>	licht de werking van de juridische regeling toe;
<u>Hoofdstuk 12</u>	beschrijft de te doorlopen procedure.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

De ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied van Oosterhout is het resultaat van de voordurende wisselwerking tussen het natuurlijke milieu en de talloze menselijke ingrepen. In eerste instantie is de abiotische factor (geomorfologie, bodem en water) bepalend geweest, daarna heeft de mens steeds sterker zijn stempel op het landschap gedrukt. In dit hoofdstuk wordt de in de loop der jaren ontstane ruimtelijke karakteristiek en het huidige gebruik van het buitengebied beschreven.

2.1. Landschap

Het landschap in Oosterhout kenmerkt zich door open agrarische gebieden (zoals de Willemspolder) en agrarische coulisselandschappen. Door de ligging op de overgang van klei naar zand, komen in het buitengebied van Oosterhout vier landschapsstructuren voor. Dit zijn de zeekleizone, de randzone, de veenzone en de zandzone.

De zeekleizone

De kenmerkende onderdelen van de zeekleizone zijn de polders met kreken, killen en sloten en (in oorsprong) ook de afwezigheid van bebouwing. Van de oorspronkelijke structuur is weinig nog herkenbaar, omdat de kreken, killen, sloten en verkaveling totaal zijn veranderd door ruilverkavelingswerken, de polders doorsneden zijn met grote infrastructurele werken (de beide kanalen, haven, twee autosnelwegen en omdat grote delen van de polders zijn bebouwd (Dommelbergen, Weststad). Samenhang tussen landschapsvormende elementen is er dan ook nog nauwelijks.

De Donge en het Kromgat zijn twee beeldbepalende elementen, waaruit de ontstaansgeschiedenis van het landschap zich laat aflezen. Voor het Wilhelminakanaal en het Markkanaal geldt dit niet; deze zijn uit een oogpunt van functionaliteit ontstaan (gegraven).

Door de beplanting erlangs hebben deze beide laatste elementen zich wel gevoegd in het landschap en door hun functie zijn ze zeer structuurbepalend.

Een verkavelingspatroon is ook beeldbepalend en zegt veel over de samenhang tussen de natuurlijke situatie en het gebruik door de mens. Aan het verkavelingspatroon van de Oranjepolder is te zien dat het hier om een laag gelegen (van oorsprong zeer nat) gebied gaat, met als kenmerk veel sloten en smalle kavels. In de overige polders is het verkavelingspatroon zodanig veranderd, dat de samenhang met het natuurlijke systeem verloren is gegaan.

De Gecombineerde Willemspolder is, ondanks de stichting van boerderijen langs de verschillende polderwegen, nog steeds een open gebied met verre uitzichten. Het landschapsbeeld is hier in overeenstemming met zijn ontstaanswijze. Dit geldt ook voor de

Westpolder. De polders tussen de rijksweg A27 en het Wilhelminakanaal missen de verre uitzichten van de hiervoor genoemde polders wegens dominante structuren op de achtergrond of dichterbij in het blikveld, o.a. de bebouwingsrand van Dommelbergen, de waterzuiveringsinstallatie en het Wilhelminakanaal.

De randzone

Het landschapsvormende kenmerk van de randzone is de bebouwing met het bijbehorend grondgebruik op de grens van zand naar klei. Van oorsprong komen hier twee verschillende agrarische productiemilieus samen: akkerbouw op het zand en veeteelt op de klei. De eerste bewoning vond plaats in Den Hout, Vrachelen, Oosterhout en Oosteind. De gunstige randligging heeft bij Oosterhout een zeer sterke uitgroei naar een stad ten gevolge gehad.

De akkernederzetting Den Hout en de wat verder weg gelegen wegnederzettingen Hespelaar en Eind van Den Hout vertonen in hun bebouwingsstructuur en het wegenbeloop nog zeer sterk de kenmerkende randligging. In Den Hout (de kern maakt overigens geen deel uit van het plangebied) is de karakteristieke driehoekige structuur nog volledig in tact. Maar het bijzondere is, dat het gebruik van het binnengebied nog kleinschalig en grondgebonden is. Aan de zuidkant verwijzen de Houtsche Akkers naar het productiemilieu van het zand, aan de noordkant ligt de polder, het productiemilieu van de klei. De Houtsche Akkers zijn als akkercomplex nog in zijn geheel als zodanig in gebruik, hoewel de teelt van maïs in plaats van graan in dit opzicht een nieuwe gebruiksvorm is. In de polder zijn de agrarische gebruiksvormen ook vervaagd.

Oosteind is een karakteristieke, lijnvormige straatnederzetting met van oorsprong een overwegend agrarische bebouwing en een kleine niet-agrarische kern rond de kerk. Er is nog steeds sprake van een sterke verweving van bebouwing en agrarisch gebruik. Alleen zijn de agrarische productiemilieus niet meer, zoals vroeger, scherp gescheiden; bijvoorbeeld grasland op de oorspronkelijke akkergronden. Bovendien drukt de glastuinbouw een zwaar stempel op de beeldkwaliteit.

De veenzone

De grens, of rand in de hierboven besproken randzone, wordt voor het grootste deel bepaald door de overgang van zeeklei naar zand. Op de scheiding worden ook veengronden aangetroffen. Maar deze zijn veelal of bedekt met zeeklei, of zijn inmiddels afgegraven tot de onderliggende zandbodem. Groenendijk, gelegen ten noorden van Oosteind, verwijst in zijn bebouwingsstructuur nog naar de activiteiten die met de vroegere veenaftgravingen gepaard gingen. Groenendijk is namelijk een voormalige havenhoofd, waar onder meer het veen per schip werd

afgevoerd. De Groenendijksche haven is gedempt. Herkenbaar is nog de U-vormige structuur van het havenhoofd met losplaats en kade.

De zandzone

De Brabantse zandzone wordt in het algemeen gekenmerkt door beekdalen met de broekgronden, waarlangs ter weerszijden de beekdalranden met de bebouwing. De beekdalen zijn vaak gescheiden door zandruggen, waar zich in vroeger dagen de heide bevond. In het plangebied is dit kenmerkende beekdalenlandschap nog maar op enkele plekken aanwezig. Dorst en Klein Oosterhout zijn beekdalrandliggingen. De beken zelf liggen echter net op de grens van (Oude Leij), respectievelijk buiten (Groote Leij) het plangebied. Door allerlei ontwikkelingen in en op de rand van deze beekdalen is de karakteristieke structuur verloren gegaan.

Kampontginningen vonden in het verleden vaak plaats aan de randen van de onvruchtbaardere (stuifzand)gronden. Heikant is hiervan een voorbeeld. Andere oude kampontginningen zijn Ter Aalst, Seters en 't Hoefke. De samenhang tussen bebouwing, grondgebruik en wegenbeloop is duidelijk herkenbaar. In visueel opzicht is het kampenlandschap aantrekkelijk en kenmerkend door zijn coulisseachtige structuur.

Een groot deel van de zandzone bestaat uit stuifzandgronden. Het merendeel van deze gronden is in de vorige eeuw bebost, omdat ze te onvruchtbaar waren voor landbouwkundig gebruik. Een deel van die bossen heeft inmiddels plaats moeten maken voor woongebieden, bedrijventerreinen en sport/recreatie.

Waar de grote boscomplexen behouden zijn gebleven is een besloten landschap ontstaan.

2.2. Natuur

De analyses en beschrijvingen in deze paragraaf zijn gebaseerd op een indeling in ecotopen. Een ecotoop is een ruimtelijke eenheid die homogeen is in abiotische omstandigheden, vegetatiestructuur en ontwikkelingsstadium.

In hoeverre in een bepaalde ecotoop waardevolle vegetaties en/of dieren voorkomen hangt af van allerlei andere factoren, zoals invloed van milieubelastende stoffen en de mate van menselijk ingrijpen.

Voor de beschrijving is onderscheid gemaakt in ecotopen van open water en landecotopen. Bij de landecotopen kunnen verder grondwaterafhankelijke en grondwateronafhankelijke ecotopen worden onderscheiden.

Open water

In het plangebied komt stromend en stilstaand open water voor.

Stromend water

Alle watergangen die hiertoe gerekend worden hebben langzaam tot (zeer) zwak stromend water. Hiervan worden de Donge, het Kromgat, het Wilhelminakanaal en het Markkanaal tot de grote watergangen gerekend. De waterkwaliteit is redelijk tot goed, maar de milieuomstandigheden zijn niet zodanig, dat er kenmerkende watervegetaties of dieren in voorkomen. De vele poldersloten en killen in het zeekleigebied variëren van breed tot smal. In een aantal ervan komen kwelindicatorische plantensoorten voor. Diverse watergangen staan in verbinding met het stedelijke waternetwerk. Door het opheffen van fysieke barrières kan de uitwisseling van watergebonden planten en dieren tussen stad en buitengebied nog beter worden gemaakt. In het Kromgat en in de verschillende poldersloten komen amfibieën voor.

Stilstaand water

Deze ecotoop komt in allerlei maten en vormen voor in het plangebied. De Ter Aalsterplas is een grote ontzandingsplas ten zuiden van het Markkanaal. Verder zijn er diverse vijvers op het golfterrein, poelen langs de Donge, op landgoed Oosterheide en in de boswachterij Dorst en oude leemputten eveneens in de boswachterij. De grachten, deel uitmakend van de voormalige Linies, zijn grotendeels verland en daardoor meer aan te merken als moeras (zie volgende paragraaf). De Ter Aalsterplas is te diep voor de ontwikkeling van een watervegetatie. De vijvers, poelen en leemputten hebben wel een gevarieerde onderwatervegetatie en ze zijn een belangrijk leefgebied van diverse soorten amfibieën.

Moeras

Moeras komt op meerdere plaatsen in het plangebied voor in de vorm van brede of smalle verlandingszones langs de open wateren. Ze hebben vooral betekenis als ecologische verbindingsszone tussen land en water. Botanisch gezien zijn de verlandingszones erg wisselend van kwaliteit. De verlandingszones zijn van grote betekenis voor bepaalde vegetaties, kikkers, padden en salamanders. Als de vegetatie hoog opgaand is (rietmoeras) is een verlandingszone ook belangrijk voor vogels. De grachten van de Linies, de verlandingszones in het Kromgat, langs de Donge en in het noordelijk deel van de Oranjepolder zijn in dit opzicht van betekenis.

Akkers en ruderaal terreinen

Deze grondwateronafhankelijke ecotoop komt op diverse plaatsen in het plangebied voor. De meeste akkers zijn maïsakkers, waar alleen algemeen voorkomende plantensoorten groeien. Voor dieren zijn deze akkers evenmin interessant. Alleen op het landgoed Oosterheide liggen enkele akkers, waarop uit een oogpunt van natuurbeheer rogge wordt geteeld. In samenhang daarmee komen er diverse akkeronkruidsoorten voor. Voorts

zijn deze akkers van belang voor allerlei vogels, vlinders en andere insecten.

De ruderaal terreinen zijn botanisch niet interessant, maar voor insecten, vogels en kleine zoogdieren zijn ze van betekenis als voedselbron (nectar verschaffende planten) en als schuilplaats. Er liggen ruderaal terreinen langs de Beneluxweg en bij Vrachelen.

Graslanden en ruigten

De graslanden en ruigten zijn in te delen naar grondwaterafhankelijke (natte) graslanden en ruigten en grondwateronafhankelijke (droge tot vochtige) graslanden. Het merendeel van de cultuurgraslanden in het plangebied, zowel in de polders als in het zandgebied, behoren tot het laatste type. Ze zijn botanisch arm door het intensieve gebruik.

De ruige terreinen langs de Gooikenskil worden gekenmerkt door veel kwelindicerende soorten. Ook de graslanden aan de noordkant van landgoed Oosterheide zijn rijk aan plantensoorten wegens een op natuurbehoud en –ontwikkeling gericht beheer. Verder zijn de grasvegetaties van de talrijke bermen en taluds botanisch rijk. In het bijzonder worden genoemd: de taluds van het Wilhelminakanaal en Markkanaal en de oostelijke berm van de rijksweg A27.

De cultuurgraslanden in de verschillende polders zijn dan wel in botanisch opzicht van weinig belang, voor weidevogels vormen ze een goed leefgebied. De bermen en taluds zijn een goed leefgebied voor allerlei insecten.

In deze gebieden zijn ook kenmerkende vlindersoorten waargenomen. Tussen de zuidrand van boswachterij Dorst en de spoorbaan ter hoogte van Baarschot is een wat lager gelegen weinig gebied met relatief hoge grondwaterstand (grondwatertrap III). Voor zover niet intensief in gebruik (als maïsakker) functioneert het als leefgebied voor amfibieën.

Heide en zandverstuiving

Kleine restanten van het type droge heide worden aangetroffen op de Vrachelse Heide, langs de Oude Dongense Baan en in boswachterij Dorst. De heidevegetaties zijn verder van belang voor verscheidene soorten vogels, vlinders, kevers en andere insecten. Op een aantal plaatsen is het stuifzand niet voorzien van een vegetatiedek. Overigens is de achterliggende oorzaak niet altijd natuurlijk, maar ontstaan wegens het gebruik (militair, recreatief). De open plekken zijn van belang voor insecten.

Bos en struweel

Deze ecotoop bestaat uit de ecotopen van de cultuurgronden de grootste oppervlakte. Onderscheiden zijn de vochtige tot natte bossen en struwelen en de droge bossen en struwelen.

Eerstgenoemde ecotoop komt op diverse plaatsen in het zeekeleigebied voor: langs de Donge, langs het Kromgat, in de beide Linies. De hoofdboomsoorten zijn veelal wilg, els en es. De ondergroei is

soortenrijk. Ook de vogelbevolking is gevarieerd. De bossen en struwelen vormen verder het leefgebied van een aantal zoogdiersoorten.

De droge bossen en struwelen komen voor op de zandgronden in het zuidwestelijke en zuidelijke deel van het plangebied, in het gebied Heikantsestraat, Everdenberg en Het Blik, alsmede op de hoge droge taluds van het Markkanaal en van de Linies.

In botanisch opzicht zijn de bossen van de Vrachelse Heide soortenarm, die van landgoed Oosterheide en de boswachterij Dorst vrij soortenrijk; de boswachterij is ook rijk aan paddenstoelen. De houtwallen in het gebied Vrachelen zijn eveneens soortenrijk. De begroeiingen op de taluds van het Markkanaal hebben als belangrijkste boomsoorten: zomereik, ratelpopulier, els, wilg en es.

De fauna van de droge bossen, struwelen en houtwallen is gevarieerd. Afhankelijk van onder meer de dichtheid van de struik- en kruidenlaag en van de ouderdom van de boomlaag komen diverse soorten muizen voor. Langs de kanalen is de Watervleermuis waargenomen. Bunzing en Vos alsmede de zeldzame Levendbarende hagedis komen voor op landgoed Oosterheide. In het hele buitengebied verspreid komen de meer algemene soorten als Mol, Egel, Konijn, Haas en Eekhoorn en de minder algemene soorten Wezel en Hermelijn voor. De vogelbevolking is eveneens gevarieerd. Als schaarse, c.q. minder algemeen voorkomende broedvogels kunnen genoemd worden: Sperwer, Boomvalk, Grote lijster, Tortelduif en Koekoek.

2.3. Cultuurhistorie

Bewoningsgeschiedenis

Bovengrondse bewoningssporen in het plangebied dateren vanaf de elfde eeuw. Oosterhout geldt als een schoolvoorbeeld van een ontginning op de grens van zand en klei. Van deze randzone wordt aangenomen, dat de ontginning en bewoning vaak ontstaan zijn uit een feodale vestiging waar omheen horige hoeves lagen. Door die randligging waren er de voordelen van zowel de zandgronden (akkerbouw) als de kleigronden (vee en mest).

Den Hout, Vrachelen, Eind van Den Hout, Hespelaar aan de westkant van Oosterhout en Oosteind aan de oostkant, zijn in de klei-zand-randzone ontstaan. Den Hout is zelfs ouder dan Oosterhout en dateert van de Middeleeuwen. Verder is in dit verband vermeldenswaard de molen De Hoop ten zuiden van Den Hout. De molen maakt deel uit van historische stedenbouwkundige structuur van Den Hout. In het verleden werd een cirkelvormige zone rond de molen met een straal van 400 m altijd vrijgehouden van bebouwing in verband met een vrije windvang. Gedeelten van deze zogenaamde molenbiotoop zijn in de afgelopen decennia wel bebouwd geraakt.

Groenendijk vertegenwoordigt als enige in het plangebied de historisch-stedenbouwkundige structuur van de veenzone. Het ligt precies op de

overgang van de zandzone naar het veengebied, als haven op het einde (of aan het begin) van de voormalige vaart (nu gedempt en Groenendijkse Straat geheten) die tussen de Donge en Groenendijk liep.

Ter Aalst en Seters zijn waarschijnlijk ontstaan uit kampontginningen. Dorst en Klein Oosterhout en Steenoven zijn ontstaan op de rand van beekdalen. Ook hier is de oorspronkelijke, stedenbouwkundige structuur nog goed herkenbaar. Wat betreft herkenbare perceelsvormen is wegens ruilverkavelingen, stadsuitbreiding en infrastructurele werken veel verloren gegaan. Van de oorspronkelijke perceelsindelingen is weinig tot niets meer over. Wel zijn de hoofdvormen, zoals grenzen van ontginningsblokken, wegen en dijken van waaruit de ontginningen begonnen, in sommige delen van het plangebied nog goed herkenbaar.

Het grondgebied van Oosterhout is doorweven met wegen en paden met een redelijk hoge cultuurhistorische waarden. Het padenstelsel van de Boswachterij Dorst kan hierbij genoemd worden. Dit padenstelsel en de Boswachterij zelf vertegenwoordigen een gebied met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde.

Militair verleden

In het plangebied liggen enkele relictten van militaire oorsprong. De twee belangrijkste zijn de Linie van Den Hout en de Linie van de Munnikhof. Deze waren onderdeel van een uitgebreide verdedigingslinie tussen de vestingsteden Breda en Geertruidenberg. De verdedigingswerken zijn ontworpen door Menno van Coehoorn en dateren van rond 1700. Delen van de aarden wallen, redoutes, grachten en lunetten zijn bewaard gebleven. Ook delen van het bos op de wallen is van oude datum (in tegenstelling tot het meeste bos in het plangebied, dat dateert van eind 19^e eeuw en de eerste helft van de 20^e eeuw). Bij verdedigingswerken behoren van oudsher ook vrije schootsvelden. De schootsvelden dienden vrij te blijven van bebouwing. Het derde militaire object bevindt zich op het landgoed Oosterheide. Het bestaat uit een aantal heuveltjes, de Kalbergen of ook wel Kalix Berna genoemd. De heuveltjes zijn overblijfselen van drie kogelvangers, opgeworpen nabij een legerkamp van 1769. De Vrachelse Heide is in eigendom van het Ministerie van Defensie en doet dienst als oefenterrein. De militaire activiteiten hebben invloed gehad op de hoogteverschillen in het gebied. De hoogteverschillen zijn enkel in het oostelijke gedeelte nog in hun oorspronkelijke vorm aanwezig. Het overige gedeelte van de Vrachelse Heide is in de jaren '30 van de vorige eeuw afgegraven en geëgaliseerd in het kader van de werkverschaffing.

2.4. Landbouw

De agrarische sector is van oudsher een belangrijke maatschappelijke en economische drager voor het buitengebied. Ook vervult de landbouw een

belangrijke functie voor het in standhouden van waardevolle landschappen.

De agrarische functie binnen de gemeente concentreert zich vooral in de Gecombineerde Willemspolder ten oosten van de A27 en rond de dorpen. Deze gebieden kennen in relatie tot hun landschapstype, verschillende vormen van agrarische gebruiksmogelijkheden.

In het open kleigebied van de Gecombineerde Willemspolder aan de oostkant en de Oranjepolder ten noorden van de kern richt de landbouw zich op akkerbouw en vollegronds tuinbouw.

Tussen Oosterhout en Teteringen vindt boomteelt plaats.

De glastuinbouwsector is geconcentreerd in het gebied ten zuiden van het lint Oosteind.

2.5. Recreatie

De recreatieve functie van de gemeente wordt vooral bepaald door de aanwezigheid van de boscomplexen. Bos- heide- en natuurgebieden zijn in recreatief opzicht de meest aantrekkelijke landschappen. Agrarische gebieden zijn in dit opzicht pas interessant, indien het landschap visueel aantrekkelijk is. Dit houdt in dat er sprake moet zijn van afwisseling op korte afstand en zichtbaar aanwezige cultuurhistorische elementen, en dit alles in een goede onderlinge samenhang.

In het plangebied zijn op het gebied van natuur, landschap en natuurhistorie de vrij toegankelijke bosgebieden, te weten de Vrachelse Heide, een deel van de Teteringse Heide en de Boswachterij Dorst en het landgoed Oosterheide interessant voor recreanten, net als het stroomgebied van de Donge en het Kromgat. Ook is de voormalige Linie van den Hout interessant. Binnen de gemeente zijn verschillende bewegwijzerde fietsroutes, skatepaden, wandelroutes en ruiterspaden aanwezig.

Voor dagrecreatie, sport en horeca zijn verschillende faciliteiten aanwezig in de gemeente Oosterhout. Het betreft onder andere maneges, voetbalvelden, tennisbanen, een schietbaan en twee golfbanen. Daarnaast zijn er verschillende eetcafés en restaurants in het buitengebied gevestigd en zijn er enkele dagrecreatieve terreinen gelegen (o.a. ter hoogte van de leemputten).

In het buitengebied van de gemeente Oosterhout is een groot aantal aan campings gesitueerd, welke kampeerterreinen enorm verschillen in omvang. Over het algemeen ligt het accent van de bedrijfsvoering op de vaste standplaatsenverhuur.

Naast de campings zijn er verschillende terreinen met recreatiebungalows. Het aantal recreatiewoningen op deze terreinen variëren van circa 400 tot 30 recreatiewoningen. Op de Vrachelse Heide liggen vier kamphuizen/groepsaccommodaties.

3. BELEID

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

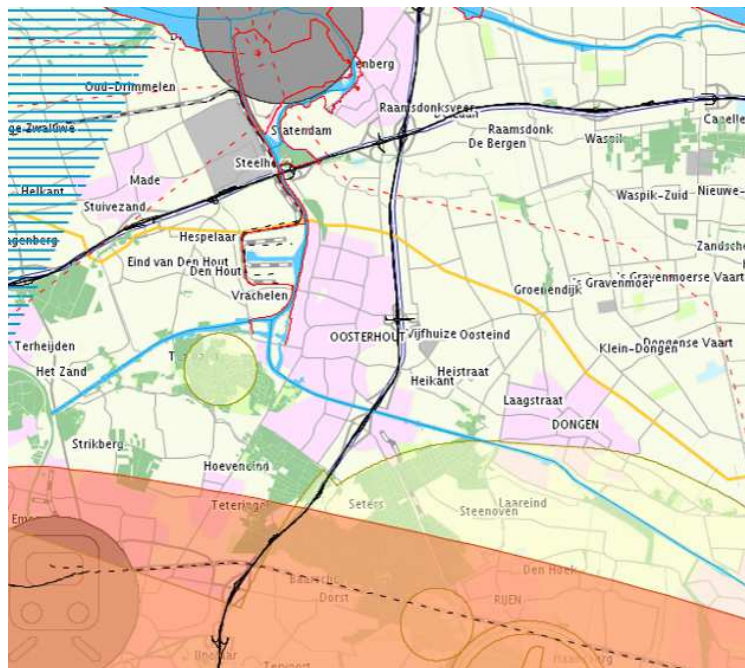
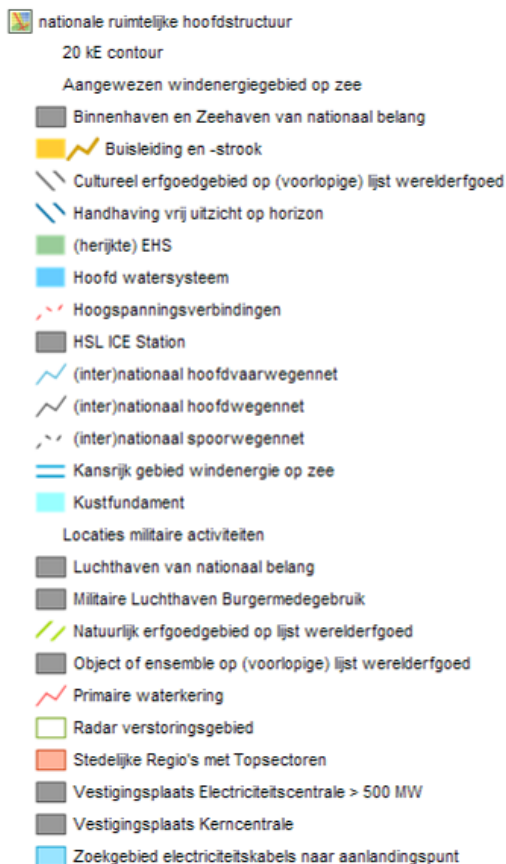
Het Rijk wil dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komt te liggen. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en de gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen agrariërs en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

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

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

De kaart van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur laat de belangrijkste thema's, Nationale Belangen, zien ten aanzien van de regio. Hieruit blijkt dat in Oosterhout zeven thema's van belang zijn:

- De herijkte EHS;
- Het tracé Buisleidingen;
- Hoofdwatersysteem;
- Locatie militaire activiteiten;
- Primaire waterkering;
- (inter)Nationaal spoorwegennet;
- (inter)Nationaal hoofdwegennet.



Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte: kaart Nationale ruimtelijke hoofdstructuur

De herijking van de EHS is vastgelegd in de provinciale Verordening Ruimte. Ten aanzien van de buisleidingen is het beleid vastgelegd in de structuurvisie Buisleidingen van het Rijk. Het beleid ten aanzien van de overige thema's is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. In Oosterhout ligt één buisleidingstrook.

Ten behoeve van de buisleidingen dient fysiek ruimte te worden gereserveerd binnen de buisleidingstrook. Naast het directe ruimtebeslag van de leidingen is ook het indirecte ruimtebeslag door risicocontouren van invloed op het plangebied. Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast, dat gaat gelden voor buisleidingen, ook als deze in leidingstroken liggen. Een en ander is verder uitgewerkt in paragraaf 8.7 (externe veiligheid).



Kaart structuurvisie buisleidingen

De juridische doorwerking van de Structuurvisie zal door het Barro worden verzekerd. Beoogd is om in het Barro de verplichting op te nemen voor het bevoegd gezag om bij de opstelling of aanpassing van bestemmingsplannen of inpassingsplannen de voor buisleidingstransport vrij te houden stroken in acht te nemen. Het gaat hierbij om vrijwaren en niet om bestemmen. Bestaande bestemmingen veranderen door het Besluit niet. Noch de Structuurvisie Buisleidingen noch het Barro kan voorschrijven dat buisleidingen gelegd moeten worden.

De doelstelling van de Structuurvisie is te waarborgen dat ruimte wordt vrijgehouden voor buisleidingen van nationaal belang zodat deze in de toekomst ook daadwerkelijk aangelegd kunnen gaan worden. Zolang een concrete buisleiding planologisch nog niet is toegestaan in een bestemmingsplan, kan het toegestane gebruik van de grond (inclusief toegestane bouw mogelijkheden) onbelemmerd worden voortgezet ook na het inwerking treden van beoogde bepalingen over buisleidingen in het Barro. De in dat bestemmingsplan opgenomen bouw titels blijven gelden. Alleen voor bestemmingsplannen die het geldende bestemmingsplan wijzigen of voor aanvragen om omgevingsvergunningen die een afwijking betekenen van het ten tijde van het in werking treden van het Barro geldende bestemmingsplan geldt dat deze geen nieuwe activiteiten mogen toelaten die de realisatie of instandhouding van een buisleidingstrook belemmeren.

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening is gebaseerd op het Barro. In titel 2.6 van het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro is daar uitvoering aan gegeven.

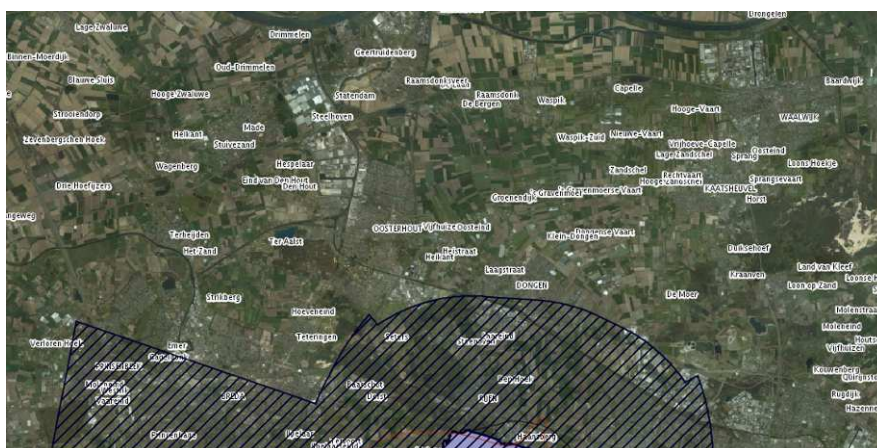
Hieronder zijn de relevante onderdelen uit het Rarro voor de gemeente Oosterhout uitgewerkt.

Op de Vrachelse Heide is een oefenterrein gesitueerd van Defensie. Navolgende afbeelding geeft de precieze begrenzing van het oefenterrein weer.



Begrenzing oefenterrein Vrachelse Heide

De gemeente Oosterhout is deels gelegen binnen de geluidszones en het obstakelbeheersgebied rondom Vliegbasis Gilze-Rijen. Onderstaande afbeelding verbeeldt de ligging van deze zones. Eén en ander is verder toegelicht in paragraaf 8.8.



De zones van de Vliegbasis Gilze-Rijen

Radarstations

De hele gemeente Oosterhout is gelegen in een radarverstoringsgebied. Binnen dit gebied mogen geen gebouwen worden opgericht hoger dan 113 meter boven NAP. Dit is verder uitgewerkt in paragraaf 8.8.

Natura 2000

Natura 2000 is het grootste initiatief op het gebied van natuurbescherming in Europa. Het is een samenhangend, Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het netwerk wordt gerealiseerd door bijdragen van alle lidstaten van de Europese Unie. Behoud en herstel van de biodiversiteit in de Europese Unie is het doel. De Natura 2000-gebieden worden aangewezen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

De verplichtingen voor bescherming van natuurgebieden is opgenomen in de Natuurbeschermingswet, terwijl de Flora- en faunawet zich richt op de bescherming van planten en dieren. Activiteiten die negatieve gevolgen voor de natuurwaarden kunnen hebben (zoals uitbreiding van een camping of bouwactiviteiten in of nabij een beschermd gebied), mogen bijvoorbeeld niet plaatsvinden zonder vergunning. Er wordt alleen een vergunning verleend indien:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats niet verslechtert en er geen soorten worden verstoord (met dien verstande dat het gaat om soorten en habitats waarvoor het gebied is aangewezen);
- indien bovenstaande wel het geval is, alleen dan wanneer er geen alternatieve oplossing is, er een groot openbaar belang in het geding is en er compensatie plaats vindt.

Voor elk plan dat significante gevolgen kan hebben op een gebied dat is aangewezen als Natura 2000, Vogel- of habitatrichtlijngebied, moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen. Toestemming mag verleend worden, nadat zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet aantast of als er geen alternatieve mogelijkheden zijn en het plan om dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, toch moeten worden gerealiseerd. In dat geval moeten alle nodige compenserende maatregelen getroffen worden om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft. Indien van een plan daadwerkelijk significante gevolgen worden verwacht is regeling binnen het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk. Dan zal er voor het plan een afzonderlijke procedure gevolgd dienen te worden.

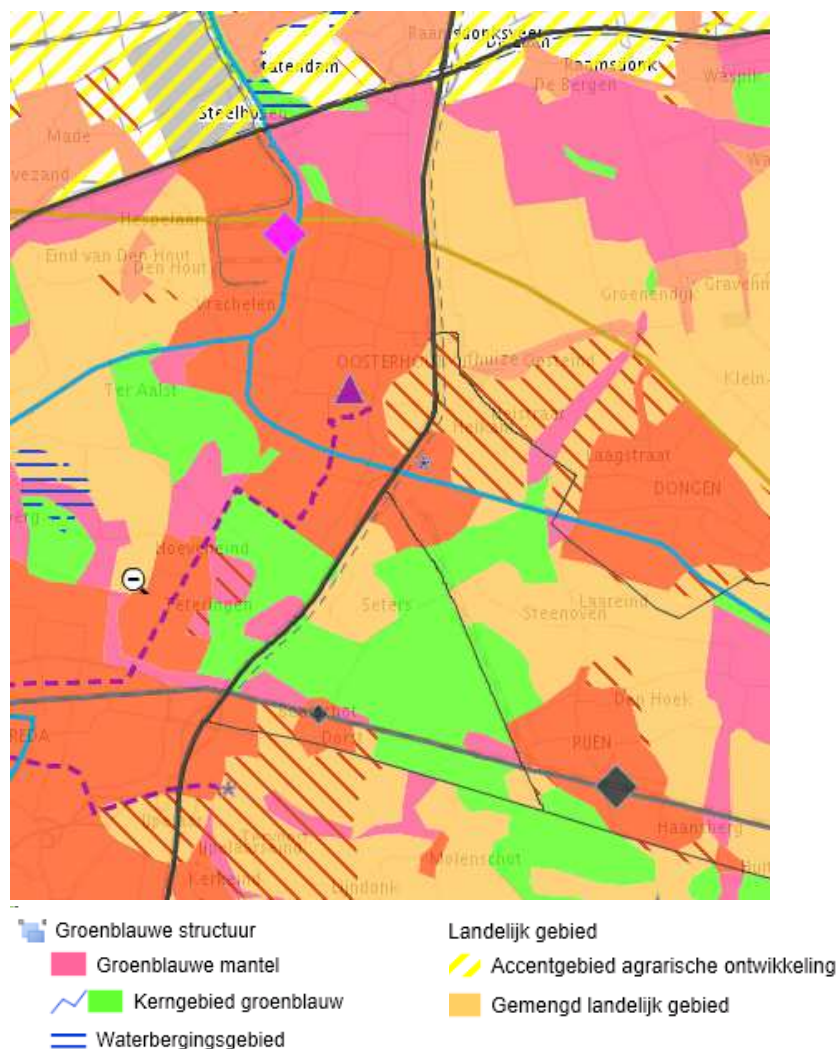
In de gemeente Oosterhout zijn geen Natura 2000 gebieden gelegen. Wel zijn buiten Oosterhout dergelijke gebieden gelegen, en wel op een

dermate korte afstand, dat die van invloed kunnen zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan.

3.2. Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie, die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciale beleid tot 2025.



Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

In de structuurvisie is op de structurenkaart het landelijk gebied nader gezoneerd. Deze zonering is bepalend en (wanneer vertaald naar de Verordening ruimte) bindend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de

diverse functies in het buitengebied, zoals landbouw, natuur en recreatie, voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.

De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de:

- groen-blauwe structuur;
- landelijk gebied;
- stedelijke structuur;
- infrastructuur.

Het buitengebied van Oosterhout is ingedeeld in de volgende beleidscategorieën:

- zoekgebied verstedelijking;
- kerngebied groenblauw (binnen de groenblauwe structuur);
- groenblauwe mantel (binnen de groenblauwe structuur);
- gemengd landelijk gebied (binnen de structuur Gemengd landelijk gebied);

De strategische keuzes voor deze beleidscategorieën worden hierna kort beschreven.

Zoekgebied verstedelijking

Het zoekgebied verstedelijking bestaat uit voornamelijk gemengd landelijk gebied. Het gebied wordt in het westen begrensd door de kern Oosterhout en in het oosten door de kern Dongen. De noordgrens wordt gevormd door het lint Oosteind en het Wilhelminakanaal is de zuidgrens van het gebied. In dit gebied worden de ontwikkelingsmogelijkheden van functies, die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken, beperkt. Wanneer er geen stedelijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden, geldt het beleid voor gemengd landelijk gebied.

Kerngebied groenblauw (natuurgebieden)

De kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en de gebieden waar ruimte nodig is voor watersysteemherstel. De hoofdfunctie hier is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

Groenblauwe mantel (zones rond het kerngebied groenblauw)

De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water, die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Het

beleid is gericht op het verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze een positief effect hebben op:

- de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden, en/of
- op het bodem- en watersysteem in het gebied.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn niet gewenst.

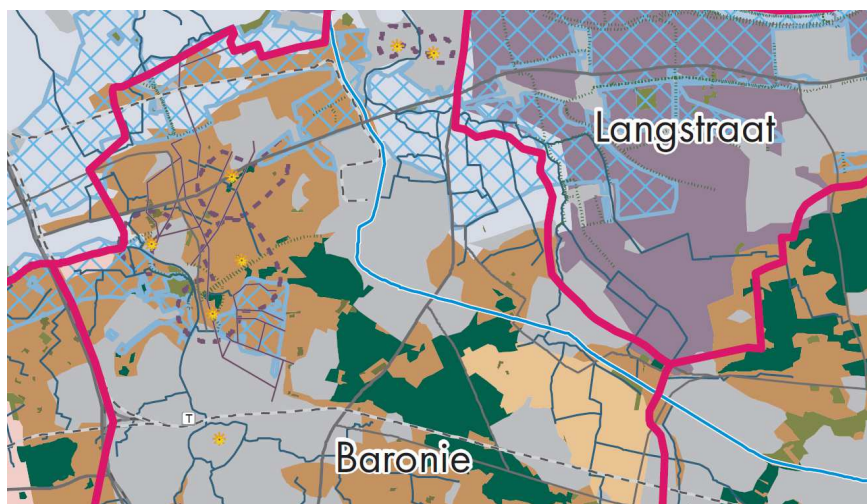
Gemengd landelijk gebied

Dit betreft het gebied waarbinnen de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) wordt uitgeoefend. Er kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemen in een groene omgeving.

Uitwerking structuurvisie Gebiedspaspoort

Een specifiek onderdeel van de structuurvisie vormen de zogeheten Gebiedspaspoorten. Dit is een uitwerking van de structuurvisie en daarmee een apart document, waarin de provincie aangeeft welke landschapsskenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype (de kernkwaliteiten van Noord-Brabant). De provincie geeft tevens haar ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. Ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

- Bebouwd gebied
- Jong bos
- Jonge zandontginning
- Oud bos
- Oude zandontginning
- Zeekleipolder
- Overlaat of voormalige inundatievlakte
- Schootsveld
- ★ Fort



Het gehele plangebied maakt onderdeel uit van de Baronië.

De provincie wil de diversiteit en de contrasten in de Brabantse landschappen in stand houden en als uitgangspunt nemen voor nieuwe ontwikkelingen. De gebiedspaspoorten geven inhoud aan het provinciaal belang van landschap en zijn daarom belangrijk voor het handelen van de provincie en de inzet van provinciale instrumenten, zoals subsidies. In het geval dat gemeenten of andere partijen initiatiefnemer zijn, vraagt de provincie de landschapsskenmerken en de ambities van de paspoorten uit

te werken in hun eigen plannen, ze te betrekken in de afwegingen bij ruimtelijke planvorming en daaraan uitvoering te (laten) geven in plannen.

De provinciale ambities voor de Baronie betreffen onder meer:

1. Het versterken van het contrast tussen de stedelijke concentratie Breda-Oosterhout en de natte beemdzone ten noorden van Breda. Dit kan door:
 - a. ruimte te bieden voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in het beken- en boslandschap;
 - b. akkercomplexen als ruimtelijk samenhangende eenheden te ontwikkelen;
 - c. beekdalen robuuster te maken;
 - d. de mogelijkheden voor recreatieve uitloop te verbeteren vanuit de stedelijke concentraties Breda-Oosterhout-Gilze en Rijen met de omliggende bosgebieden en landgoederen, vooral daar waar het stedelijk gebied en het omliggende landelijk gebied worden gescheiden door hoofdinfrastructuur (A16, A27 en A58);
 - e. in de beemdzone ten noorden van Breda in te zetten op vernatting en het beleefbaar maken van de oude vestingen en fortificaties van de Zuiderwaterlinie;
2. Het versterken van het afwisselende karakter en grofmazige mozaïek van de oude ontginningen. Dit kan door:
 - a. mogelijkheden te bieden voor nieuwe landgoederen en andere vormen van wonen, groene dorpsranden;
 - b. het versterken van de landgoederenzone tussen Breda en Tilburg rondom de Bredaseweg, de N282.
3. Het robuuster maken van de groenstructuur van het jonge ontginningslandschap. Dit kan door:
 - a. de groei van intensieve veehouderijen in de verwevingsgebieden te koppelen aan het robuuster maken van de groenstructuur van het landschap.
4. De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen:
 - a. "Zuiderwaterlinie bij Terheijden".
5. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Beekdal van de Mark" en "Dekzandeland Alphen-Baarle".
6. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van het kleinschalig besloten landschap, open weide- en akkergebieden, en sloot en greppelkanten goede indicatoren zijn. Denk daarbij aan soorten als steenuil, alpenwatersalamander, grote lijster, wulp en korenbloem.
7. Het versterken van de landbouwkundige structuur door de uitbouw van belangrijke clusters met intensief grondgebruik voor boomteelt, glastuinbouw, intensieve veehouderij en groenteteelt.

Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is op 7 februari en 14 maart 2014 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld en op 18 maart 2014 in werking getreden. In deze planologische verordening zijn algemene regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. Hieronder wordt op hoofdlijnen ingegaan op de voor het buitengebied van Oosterhout meest relevante onderwerpen uit de Verordening ruimte.

Algemene regels:

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen en heeft dit dan ook doorvertaald in de Verordening ruimte. Ruimtelijke kwaliteit is in de Verordening gedefinieerd als: de kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Ter bevordering van deze kwaliteit is in de Verordening een tweetal specifieke artikelen opgenomen, zijnde; artikel 3.1 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' en artikel 3.2. 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Op basis van de *zorgplicht* dient ieder plan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, vergezeld te gaan van een verantwoording op welke wijze wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Bovendien dient toepassing te worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Op basis van de geëiste *kwaliteitsverbetering* dient in een bestemmingsplan, dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, te worden bepaald, dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Hierbij moet tevens een verantwoording worden gegeven van de wijze, waarop die kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd en dat die kwaliteitsverbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied. Dit betekent, dat voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient te worden gekoppeld aan een concrete tegenprestatie, gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap, zie verder paragraaf 6.6.

Structuren:

In de Verordening ruimte worden 4 structuren onderscheiden, en wel Bestaand stedelijk gebied (artikel 4 Vr2014), Ecologische hoofdstructuur (artikel 5 Vr2014), Groenblauwe mantel (artikel 6 Vr2014) en Gemengd landelijk gebied (artikel 7 Vr2014).

Bestaand stedelijk gebied

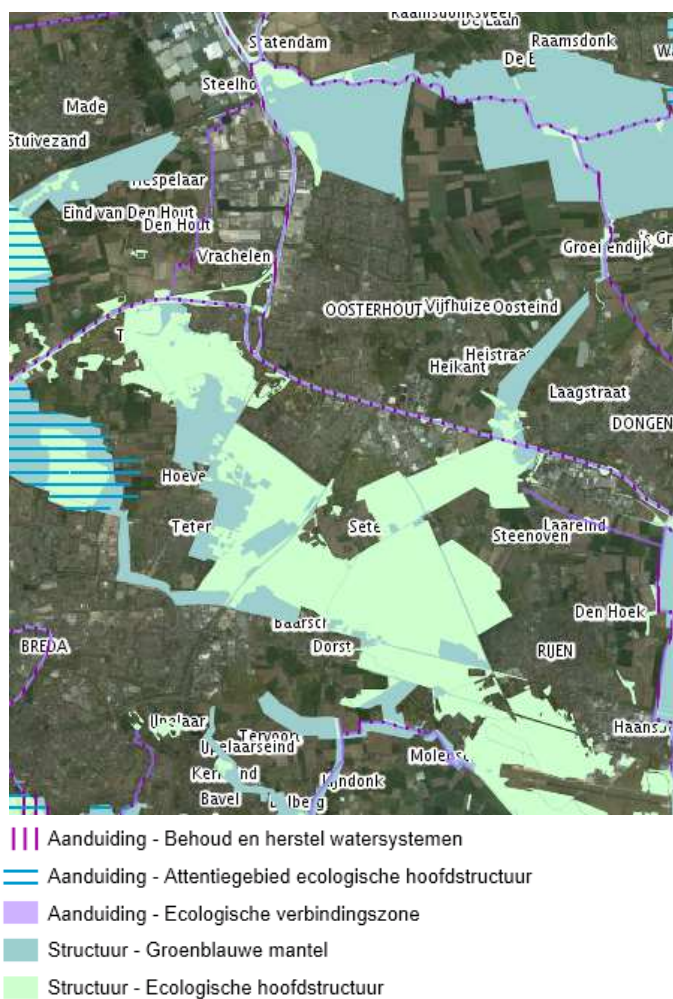
De provincie handhaaft haar beleid, dat is gericht op het bundelen van verstedelijking. Het leeuwendeel van de woningbouw, te ontwikkelen bedrijventerreinen, voorzieningen en infrastructuur dient plaats te vinden in het bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan alleen plaatsvinden in zoekgebieden voor verstedelijking, voor zover dus inbreiding of herstructurering niet mogelijk is. In geval van dergelijke grootschalige ontwikkelingen zal een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn.

Ecologische hoofdstructuur

De bestaande of nog te vormen natuur- en bosgebieden maken onderdeel uit van de nationale ecologische hoofdstructuur (EHS). In de Verordening zijn deze gebieden specifiek begrensd en beschermd. Binnen deze gebieden dient het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de gebieden te worden nagestreefd. Bestaande functies, niet zijnde natuur, binnen de EHS worden gerespecteerd. Nieuwe activiteiten in of grenzend aan de EHS zijn niet toegestaan, indien zij de aanwezige waarden van het gebied aantasten.

Groenblauwe mantel

Gronden, direct grenzend aan de bestaande natuur- en bosgebieden, zijn aangeduid als Groenblauwe mantel. Het betreft overwegend agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie.



Uitsnede kaart Natuur en landschap, Verordening ruimte 2014 provincie Noord-Brabant.

Het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van die gebieden vormen hier belangrijke opgaven. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (waaronder ook agrarische) zijn in dit gebied beperkt mogelijk en alleen voor zover ze bijdragen aan het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurwaarden ter plaatse.

Voor de gemeente Oosterhout geldt, dat deze gebieden door de provincie als zodanig zijn begrensd vanwege hun functie als belangrijke verbinding voor klimaatgevoelige natuur of als bijzonder kwelgebied op de "Naad van Brabant".

Gemengd landelijk gebied

Dit gebied betreft de agrarische gronden, gelegen buiten de EHS, de groenblauwe mantel en het bestaand stedelijk gebied. Het gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn daarbij de grootste ruimtegebruikers. In het gebied wordt dan ook een gemengde plattelandseconomie en een in hoofdzaak agrarische economie nagestreefd. De agrarische functies worden in samenhang met de andere functies uitgeoefend. De gemeente dient lokaal nader af te wegen of er een ontwikkelingslijn wordt gevolgd voor een agrarische economie (agrarisch ontwikkelingsgebied) of een gemengde plattelandseconomie (gemengd agrarisch gebied).

In de artikelen 6 (Groenblauwe mantel) en 7 (Gemengd landelijk gebied) wordt vervolgens een groot aantal regels gegeven voor in dat gebied voorkomende functies. Aan de orde komen o.a. teeltbedrijven, veehouderijen, glastuinbouwbedrijven, wonen, ruimte-voor-ruimte, landgoederen en niet-agrarische functies (zoals recreatie, horeca, tuinentra). In artikel 7 worden voorts nog (afwijkende) regels gegeven voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven alsmede voor mestbewerking. De meest belangwekkende regels worden hier kort verwoord.

Veehouderijen

Hoofdthema in de op 18 maart 2014 in werking getreden herziene Verordening ruimte vormt de regeling van de zorgvuldige veehouderij. Bij een uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een veehouderij, resp. bij een toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte bij een bestaande veehouderij, dient te zijn geborgd, dat ter plaatse alleen een zorgvuldige veehouderij is toegestaan, resp. dienen maatregelen te worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Of sprake is van een zorgvuldige veehouderij dient te worden bepaald met toepassing van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV), zoals deze op 18 februari 2014 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Aan de hand van de invulling

van de BZV wordt inzichtelijk, hoe de veehouder op het gebied van volksgezondheid, dierenwelzijn en fysieke leefomgeving in de toekomst wil handelen. Wanneer de veehouder relevante aspecten beter regelt dan de wet voorschrijft, haalt hij een hoge BZV-score en kan daarmee ontwikkelruimte verdienen. Hierbij heeft die veehouder een keuzevrijheid om een eigen invulling te geven aan die zorgvuldige veehouderij. Daarnaast worden de volgende eisen gesteld aan een zorgvuldige veehouderij:

- de ontwikkeling dient vanuit een goede leefomgeving en de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit inpasbaar te zijn in de omgeving;
- aangetoond dient te worden, dat wordt voldaan aan concrete normen voor geurhinder en fijn stof;
- bij vestiging of omschakeling dient de landschappelijke inpassing tenminste 10% van de omvang van het bouwperceel te omvatten;
- er dient een zorgvuldige dialoog te zijn gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving van de planontwikkeling.

Met deze regeling is het niet meer nodig om in de verordening ruimte afzonderlijke regels op te nemen voor intensieve veehouderijen.

In Hoofdstuk 5 (artikel 34) van de Verordening ruimte 2014 is bepaald, dat deze regeling van de zorgvuldige veehouderij rechtstreekse werking heeft. Zolang het bestemmingsplan niet is aangepast aan deze regeling uit de Verordening ruimte, zijn die regels uit de Verordening toch van toepassing. De regeling van de zorgvuldige veehouderij uit de Vr2014 wordt in dit bestemmingsplan overgenomen, zodat het bestemmingsplan op dit onderdeel in overeenstemming is met de provinciale regeling.

Mestbewerking

In het gemengd landelijk gebied is de vestiging van, de uitbreiding van en toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte van mestbewerking uitgesloten. Op dit verbod bestaat een uitzondering voor mestbewerking ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, mits dit vanuit het oogpunt van een goede leefomgeving en gezien de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit inpasbaar is in de omgeving.

Ook deze regel kent een rechtstreekse werking (artikel 33 Vr2014). Dit bestemmingsplan is aangepast aan de provinciale regeling.

Niet-agrarische ontwikkelingen

In de Verordening ruimte zijn tevens algemene regels opgenomen met betrekking tot een aantal niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. De regels bevatten een kader voor de aard en omvang van de ontwikkelingen, waarbij de gemeente haar eigen ruimtelijke afweging kan maken. Algemeen uitgangspunt is, dat zoveel mogelijk gebruik dient te worden gemaakt van bestaande bebouwing.

Aanduidingen

In Hoofdstuk 4 van de Verordening ruimte wordt een groot aantal aanduidingen, met hierop van toepassing zijnde regels, vermeld. Enkele, voor het grondgebied van Oosterhout relevante, aanduidingen worden kort toegelicht.

Beperkingen veehouderij

In de Verordening ruimte 2014 zijn gebieden aangewezen met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. In deze gebieden zijn de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij alsmede een toename van de bestaande bebouwing niet toegestaan. Uitgezonderd van dit verbod zijn grondgebonden, zorgvuldige veehouderijen. Dit betekent, dat in de gebieden met deze aanduiding in het bijzonder intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven niet zijn toegestaan.



- Structuur - Gemengd landelijk gebied
- Aanduiding - Doorgroeigebied glastuinbouw
- Aanduiding - Beperkingen veehouderij

Uitsnede kaart Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines, Verordening ruimte 2014 provincie Noord-Brabant.

Deze aanduiding 'Beperking veehouderij' komt nagenoeg overeen met de in de vorige Verordening ruimte opgenomen 'extensiveringsgebieden'. De

verwevingsgebieden komen niet meer voor in de Verordening ruimte 2014. Het betreffen in dit bestemmingsplan enkele gebieden ten noordoosten en ten zuidwesten van de kern Oosterhout. Hier hebben de functies natuur of wonen het primaat.

Doorgroeigebied glastuinbouw

Het gebied ten zuiden van Oosteind is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als Doorgroeigebied glastuinbouw. De provincie wenst vanwege duurzaamheids- en synergievoordelen en uit landschappelijk oogpunt glastuinbouwbedrijven zoveel mogelijk te concentreren. In een mogelijk doorgroeigebied is een zekere concentratie van glastuinbouwbedrijven aanwezig, maar deze gebieden zijn om uiteenlopende redenen niet geschikt om uit te groeien naar een vestigingsgebied. In deze doorgroeigebieden is nieuwvestiging in beginsel niet toegestaan, maar kan aan bestaande bedrijven een adequate uitbreidingsruimte worden geboden, mits is verantwoord hoe rekening is gehouden met de bestaande waarden en belangen in het gebied van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige, milieuhygiënische of recreatieve aard.

Cultuurhistorisch vlak



Uitsnede kaart Cultuurhistorie, Verordening ruimte 2014 provincie Noord-Brabant.

Door de provincie zijn enkele cultuurhistorische waardevolle gebieden in Oosterhout aangeduid. Het doel is het behoud herstel of de duurzame ontwikkeling en de bescherming van deze waarden te verzekeren. In hoofdstuk 6 is aangegeven hoe deze bescherming in dit bestemmingsplan is vormgegeven.

Water

Delen van het plangebied zijn in de Verordening ruimte 2014 aangeduid als:

- Reservering en regionale waterberging;
- Waterwingebied;
- Grondwaterbeschermingsgebied;
- Behoud en herstel van watersystemen;
- Aansluiting primaire waterkering;
- Rivierbed;
- Boringvrije zone.

Reservering waterberging.

De bestemmingsregeling in het reserveringsgebied waterberging dient mede gericht te zijn op het behoud van het waterbergend vermogen.

Waterwingebied

In het waterwingebied dient de bestemmingsregeling uitsluitend tot instandhouding van de openbare drinkwatervoorziening, waarbij een medebestemming voor natuur of bos is toegelaten.

Grondwaterbeschermingsgebied:

Binnen het grondwaterbeschermingsgebied dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten, waaruit blijkt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven.

Aansluiting primaire waterkering:

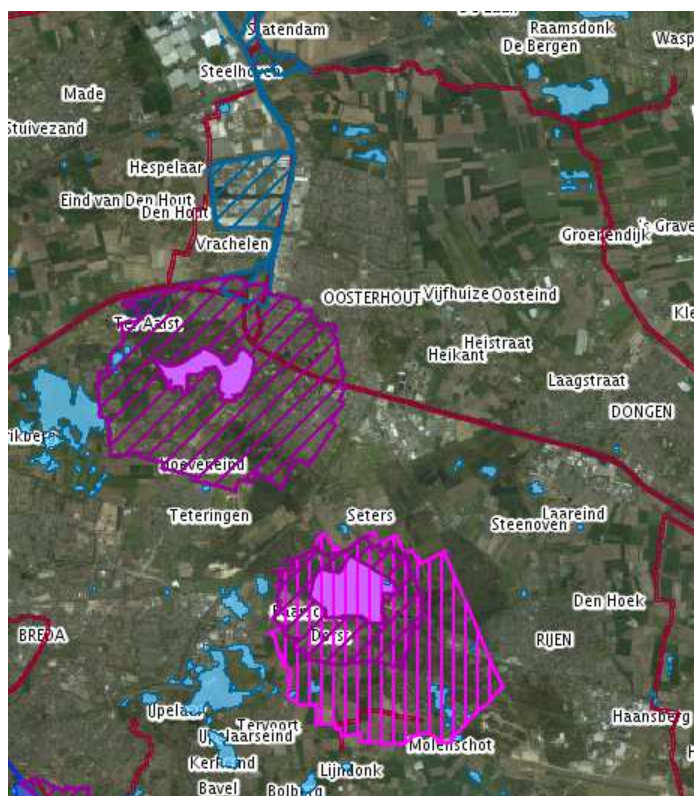
De bestemmingsregeling voor de aansluiting primaire waterkering dient mede gericht te zijn ter voorkoming van activiteiten in de bodem, die kunnen leiden tot het ondermijnen van de waterkerende functie.

Rivierbed

De bestemmingsregeling dient mede gericht te zijn op bescherming tegen overstroming.

Boringvrije zone

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringvrije zone dient mede te strekken tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.



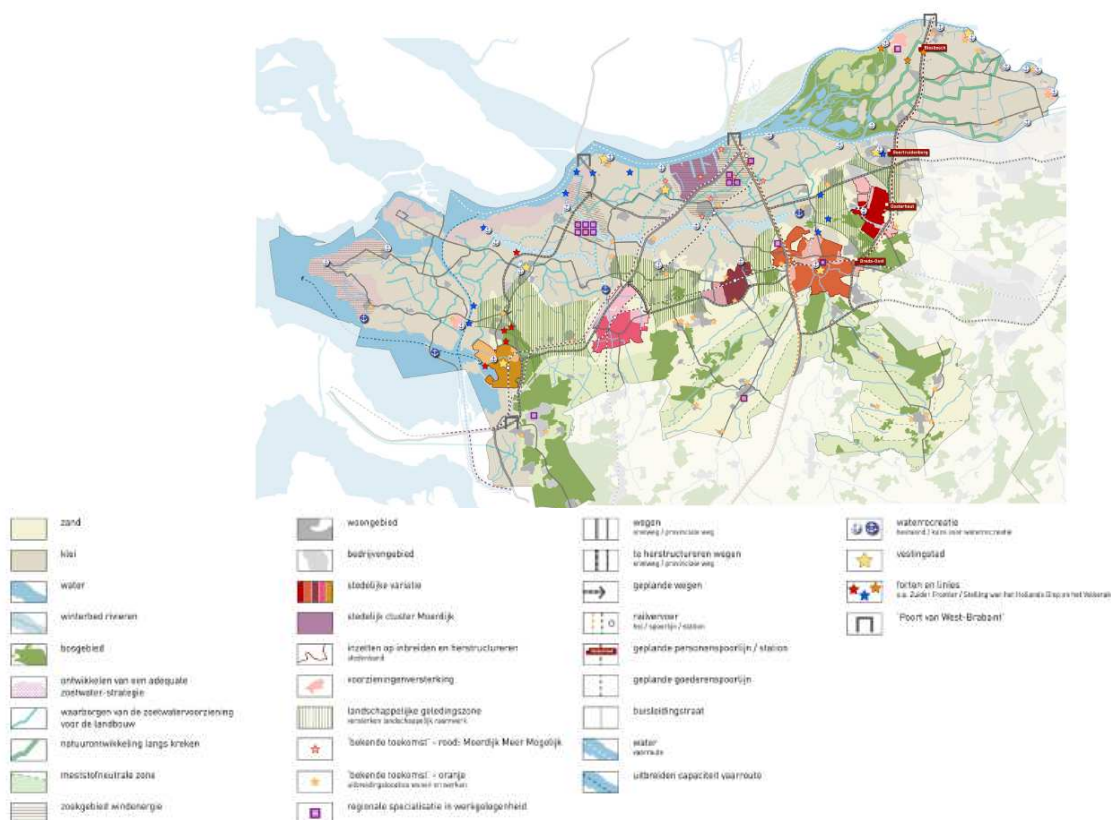
- Aanduiding - Aansluiting primaire waterkering
- Aanduiding - Waterwingebied
- Aanduiding - Rivierbed
- Aanduiding - Reservering waterberging
- Aanduiding - Regionale waterberging
- Aanduiding - Boringsvrije zone
- Aanduiding - Grondwaterbeschermingsgebied

Uitsnede kaart Water, Verordening ruimte 2014 provincie Noord-Brabant.

3.3. Regionaal beleid

Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030

De gemeente Oosterhout maakt samen met 18 andere gemeenten deel uit van de Regio West-Brabant. Deze regio heeft op 6 juli 2010 de Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 vastgesteld. De visie vormt de basis voor verdergaande afspraken over de regionale ruimtelijke ontwikkeling voor de periode tot ruim na 2030. Hieronder is de visiekaart opgenomen.



Visiekaart Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030

De regio kent een heldere driedeling in het noordelijk kleigebied, het zuidelijk zandgebied en de stedenrij met geleidingszones. Elk van de gebieden kent unieke condities, die aanleiding zijn voor verschillende criteria bij verdere ontwikkeling, waarbij er expliciet aandacht is voor het borgen van de regionale omgevingskwaliteit. Er wordt ingezet op het versterken van het groen-blauwe casco door middel van zorgvuldig ruimtegebruik en verevening.

In het groen-blauwe casco zijn enkele, elkaar aanvullende gebiedsgerichte strategieën geformuleerd. De watermachine van het noordelijk kleigebied wordt aanzienlijk geïntensiveerd en er wordt een zoetwaterstrategie voor de noordwestflank van de regio voorgesteld. In

de beken van het zandgebied wordt het water langer vastgehouden en sterker in verband gebracht met natuurontwikkeling en landbouw. De natuurlijke kwel ten noorden van de stedenrij wordt aangewend voor de ontwikkeling van natte natuur en recreatief gebied. En er wordt ingezet op behoud en versterking van de bosrijke, stedelijke uitloopgebieden.

Voor een goede regionale bereikbaarheid wordt ingezet op de optimalisering van bestaande netwerken van infrastructuur door het oplossen van knelpunten en realiseren van ontbrekende schakels in het personen- en goederenvervoer over de vier modaliteiten. De focus van economische ontwikkeling ligt op vijf stuwende sectoren: de maak- en procesindustrie, land- en tuinbouw, logistiek met toegevoegde waarde, alsmede de zakelijke en financiële dienstverlening. Deze regionale specialisaties hebben veel toegevoegde waarde en een hoge arbeidsproductiviteit. Ruimtelijk gezien gaat de benutting van bestaande bedrijventerreinen vóór ontwikkeling van nieuwe gebieden.

In het licht van de bevolkingsontwikkeling anticipeert West-Brabant vooralsnog op groei van de bevolking door arbeidsmigratie en het extra aantrekken van doelgroepen, die passen bij het profiel als tuin van de delta. Er wordt ingezet op regionale afstemming en kwalitatieve differentiatie van woon- en leefmilieus, waarbij onderscheid gemaakt wordt in verschillende (subregionale) woningmarkten.

Er wordt ingezet op concentratie van het zorg-, welzijns- en voorzieningenniveau en een verbeterde bereikbaarheid door verschillende vormen van collectief en openbaar vervoer. Op langere termijn wordt daarnaast gestreefd naar het beter inzetten van de sociale cohesie van de regio door in te zetten op een integrale benadering van leefbaarheid.

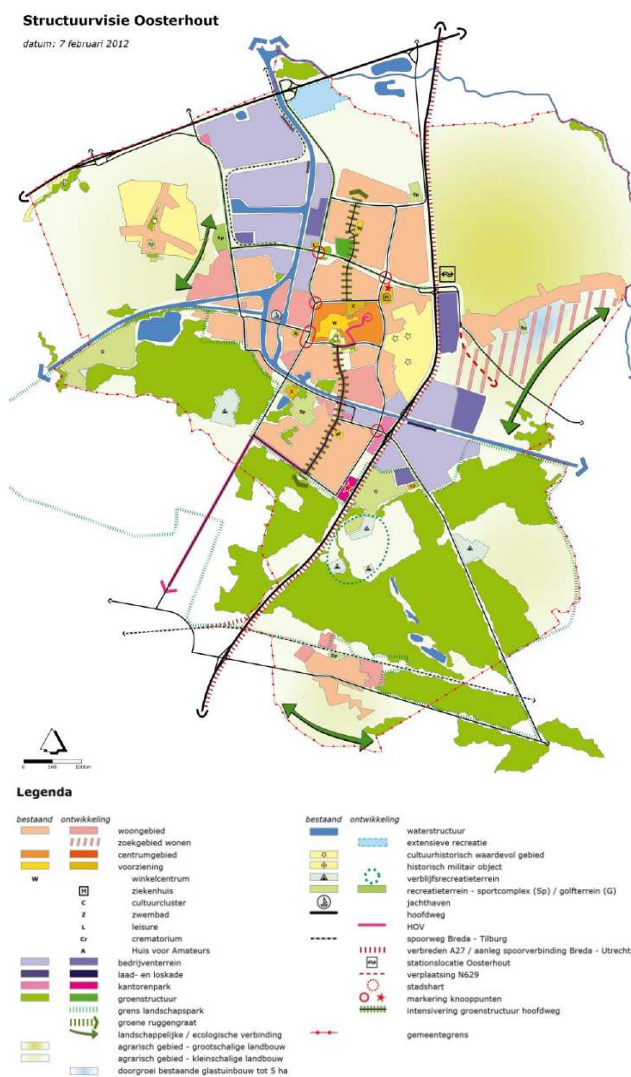
De regionale identiteit is ook een basis voor toerisme en recreatie. Door medegebruik van het versterkte watersysteem in het kleigebied wordt het nautische karakter versterkt, met het Nationaal Park De Biesbosch als sleutelgebied. Het bosrijke zandlandschap in de grensstreek wordt met het aanvullen van routenetwerken en verbrede landbouw nog aantrekkelijker gemaakt, met de Brabantse Wal en het Grenspark Zoom – Kalmthoutse Heide als attractiegebieden. En het stadstoerisme wordt nader thematisch op elkaar afgestemd en in een regionale marketing uitgewerkt.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oosterhout

Er is voor het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout een structuurvisie opgesteld, die eind 2013 is vastgesteld. De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat.

- Continuering van het versterken van kwaliteit;
- Transformatie en structuurversterking;
- Kwaliteitsslag buitengebied;
- Toekomstige sprong over de A27.



Kaart Structuurvisie Oosterhout

Voor het buitengebied zijn de volgende aspecten vanuit de Structuurvisie van belang:

1. Sport, recreatie en toerisme;
2. Landbouw;
3. Natuur, landschap en ecologie;
4. Mobiliteit.

Sport, recreatie en toerisme

Toerisme en recreatie zijn een belangrijke sector voor de lokale economie. De voorzieningen voor cultuur (musea, schouwburg, winkelcentrum) en sport (veldsportcomplexen, binnensportaccommodaties, zwembad, golfterreinen) dragen in belangrijke mate bij aan de aantrekkelijkheid van Oosterhout als vestigings- of woonplaats. Voor de veldsport is een nieuw complex ten noorden van de Contreie gerealiseerd. Hier zijn onder andere voetbal en handbalvelden. Het complex Heihoef is inmiddels opgeheven als sportcomplex. Verder beschikt Oosterhout over een diversiteit aan grote en kleine recreatieve verblijfsaccommodaties en bieden de in ruime mate aanwezige bos- en heidevelden volop ruimte aan de dagrecreatie.

Landschapspark Oosterhout-Breda

Wie de driehoek Oosterhout-Breda-Rijen bezoekt, begeeft zich in het Landschapspark: een Brabantse parel in wording. In dit gebied vindt de bezoeker gaandeweg meer en verbeterde recreatiemogelijkheden, ziet hij het boerenbedrijf van weleer in ere hersteld en waardevolle natuurgebieden aan elkaar verbonden. In het Landschapspark van de toekomst gaan natuur, recreatie en agrarische bedrijvigheid hand in hand. Iets wat zichtbaar en beleefbaar wordt door de nauwe samenwerking tussen gemeenten, terreinbeheerders, maatschappelijke organisaties, grondeigenaren en andere betrokkenen in dit waardevolle gebied. Het Landschapspark Oosterhout-Breda is apart uitgewerkt in een volgende paragraaf.

Landbouw

De agrarische sector is van oudsher een belangrijke maatschappelijk-economische drager voor met name het buitengebied. Ook vervult zij een belangrijke functie voor het in standhouden van waardevolle landschappen. Zo ook binnen de gemeente Oosterhout, waar het landschap zich kenmerkt door open agrarische gebieden (zoals de Willemspolder) en agrarische coulisselandschappen. Samen met de bosgebieden die Oosterhout rijk is, vervullen deze agrarische landschappen een belangrijke toeristisch-recreatieve trekkersfunctie gericht op natuur- en landschapsbeleving. Daarnaast vervult de sector ook een meer directe toeristisch-recreatieve functie. Activiteiten zoals paardenpensions, boerderijwinkels, minicampings, agrarisch natuurbeheer en educatieve en maatschappelijke functies (zorgboerderijen) kunnen neveninkomsten betekenen. Ook ligt er een uitdaging om een bijdrage te leveren aan de productie van duurzame energie (vergisting, zonne-energie).

Gecombineerde Willemspolder en rondom de dorpen

De agrarische functie binnen de gemeente concentreert zich vooral in de Gecombineerde Willemspolder ten oosten van de A27 en rond de

dorpen. Deze gebieden kennen in relatie tot hun landschapstype, verschillende vormen van agrarische gebruiksmogelijkheden. In het open kleigebied van de Gecombineerde Willemspolder aan de oostkant en de Oranjepolder ten noorden van de kern richt de landbouw zich op akkerbouw en vollegronds tuinbouw. Schaalvergroting is hier mogelijk. De openheid van het landschap blijft hier een belangrijke sturende kwaliteit. In de gebieden rond de dorpen is de beslotenheid van het landschap maatgevend. Rond Oosteind, Den Hout en Dorst is alleen grondgebonden landbouw toegestaan. Tussen Oosterhout en Teteringen vindt boomteelt plaats. Dit vormt een knelpunt voor de realisering van een ecologische hoofdstructuur (met name de ecologische verbinding tussen de Vrachelse Heide en boswachterij Dorst).

Oosteind

Voor de melkveehouderijen wordt extensivering en verbreding mogelijk om voldoende economisch perspectief te houden. Intensieve veehouderij wordt uitgesloten.

Voor de glastuinbouw biedt het gebied ten zuiden van Oosteind mogelijkheden voor doorgroei van bestaande kassenbedrijven tot een maximale oppervlakte van 5 hectare. Nieuwvestiging is niet mogelijk. Een goede landschappelijke inpassing is vereist. Bundeling van bestaande bedrijven tot een nieuw duurzaam glastuinbouwbedrijf dan wel verplaatsing naar elders c.q. sanering van het bestaande bedrijf blijft mogelijk. De doorgroeimogelijkheden vormen vrijwel geen belemmering voor de woningbouwmogelijkheden van het Structuurplan Oosterhout-Oost op langere termijn. Het Structuurplan Oosterhout-Oost is uitgewerkt in een navolgende paragraaf.

Natuur, landschap en ecologie

De overgang van zand naar klei is in Oosterhout goed herkenbaar. Dit komt tot uiting in duidelijke verschillen en specifieke kenmerken van het landschap, de natuur en ecologische kwaliteiten. Het beleid is erop gericht deze kwaliteiten vast te houden en te versterken. In de plannen zijn landschap, natuur en ecologie sturende thema's. In het zuidelijk gebied als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur wordt een robuuste aanpak voorgestaan. Voor het noordelijk gedeelte is de openheid van de polders bepalend en wordt het huidige restrictieve beleid gecontinueerd.

Landschapsvisies en structuurplannen

In de visie voor het landschapspark Oosterhout-Breda wordt het landschap als een contramal van de stedelijke ontwikkeling gezien. Gestreefd wordt naar een robuust landschaps-ecologisch raamwerk, waarbinnen gebruikers (landbouw en recreatie) en burgers (toegankelijkheid) voldoende ruimte krijgen. Eén en ander is verder uitgewerkt in een volgende paragraaf.

Voor het gebied ten oosten van de A 27 geeft het Structuurplan Oosterhout-Oost een visie, waarin de dynamiek van het landschap sturend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Eén en ander is verder uitgewerkt in een volgende paragraaf.

In het gebied ten zuiden van Dorst geeft het structuurplan Dorst drie belangrijke landschappelijke ontwikkelingen aan. Eén en ander is verder uitgewerkt in een volgende paragraaf.

De Contreie

Langs de westrand van de Contreie wordt een ecologische verbindingszone gerealiseerd. Deze verbindt de bestaande zone langs de Weststadweg met het Markkanaal. Daarmee worden de Biesbosch en de Vrachelde Heide verbonden. Door verschillen in vochtigheid en hoogte wordt een gedifferentieerde invulling in meerdere deelgebieden met specifieke kenmerken gerealiseerd.

Mobiliteit

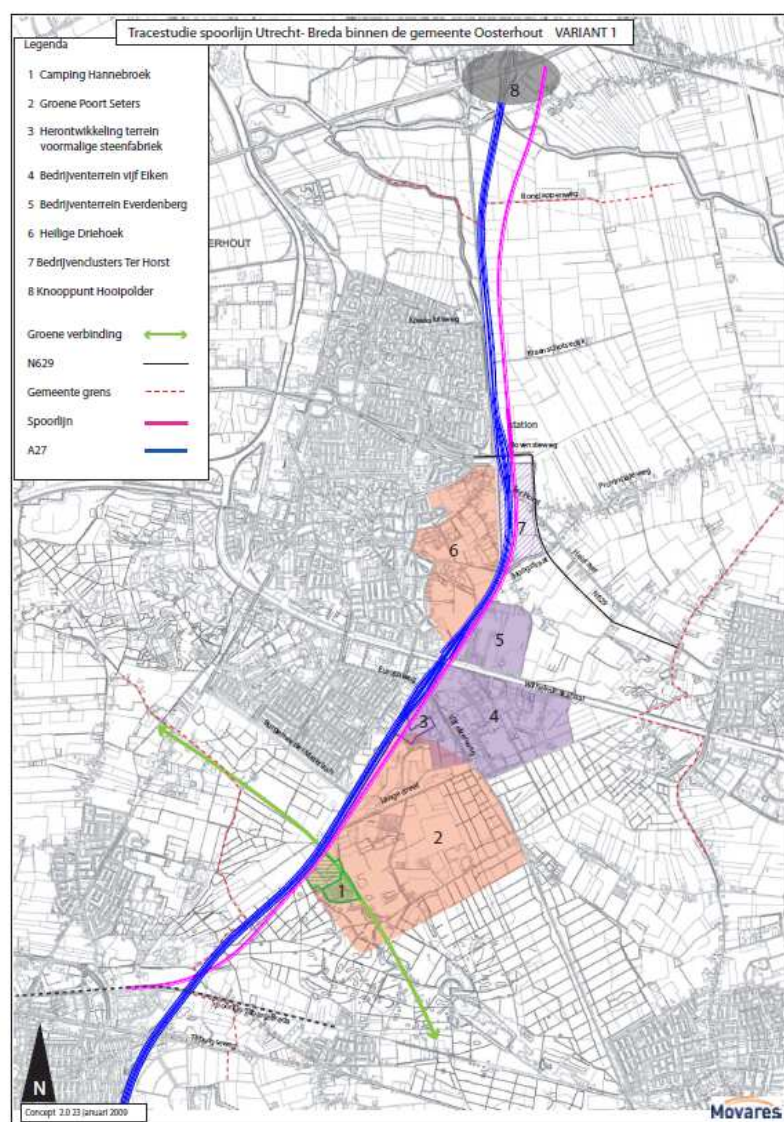
Verbreiding van de A27

Verbreiding van de A27 lijkt voorlopig van de baan voor het deel ten zuiden van Gorinchem. Verbreiding van het zuidelijk deel van de A27 en ombouw van knooppunt Hooipolder zijn niet voorzien vòòr 2020 ondanks het aandringen hierop door de regio. Teneinde verbreiding van het zuidelijk deel van de A27 op termijn mogelijk te maken en de A27 uit te knikken, wordt aan de oostzijde hiervoor een strook vrijgehouden.

Toekomstige spoorlijn Breda - Utrecht

Al langere tijd ligt het idee voor om te bezien of er een mogelijkheid bestaat voor de aanleg van een spoorlijn tussen Breda en Utrecht, via Oosterhout. In de diverse provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsstukken wordt hier melding van gemaakt. Al in 2009 is door Movares onderzoek gedaan naar mogelijke tracé's voor deze spoorlijn. Aan de hand van dit onderzoek geniet een variant aan de oostzijde van rijksweg A27 de voorkeur. Dit tracé is ook opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie.

Een groot deel van dat (mogelijke) toekomstige tracé is gelegen binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Hoewel in dit bestemmingsplan, vanwege het onvoldoende vastliggen van die plannen, geen juridische regeling voor het toekomstige tracé van die spoorlijn kan worden opgenomen, is het niettemin zaak, dat bij vergunningsaanvragen voor percelen, gelegen binnen het gedachte tracé, met die initiatiefnemers nader overleg wordt gevoerd over die bouwplannen. Voorkomen moet worden, dat zich in dat gebied ontwikkelingen voordoen, die de aanleg van die spoorlijn onmogelijk en/of onnodig duur maken.



Tracéstudie spoorlijn Utrecht – Breda, Movares 2009.

Nieuwe regionale verbinding tussen Oosterhout en Dongen (N629)

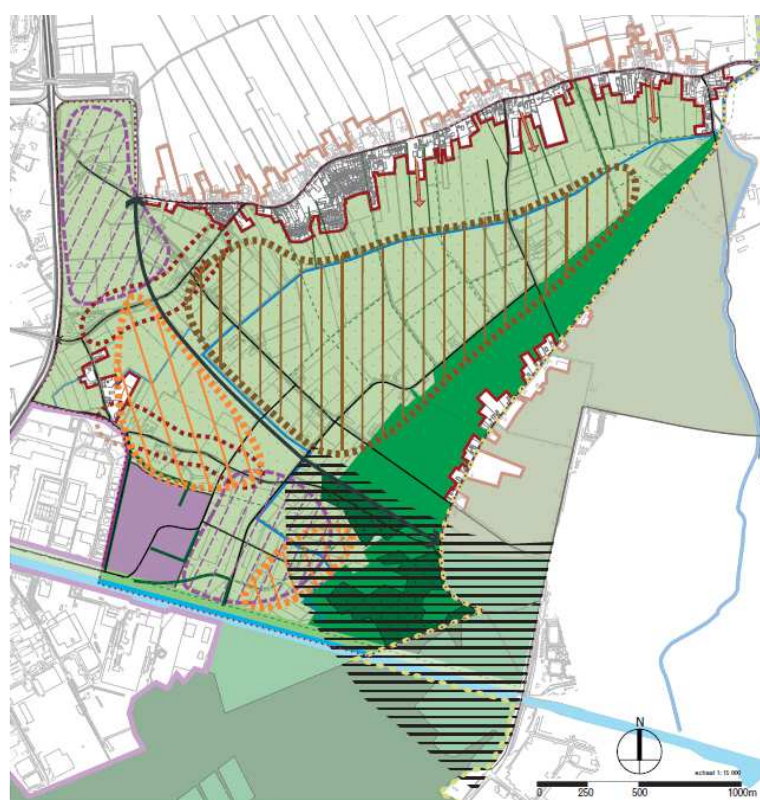
Gezien de afwikkelingsproblemen op de provinciale weg tussen Oosterhout en Dongen, de N629, zijn maatregelen noodzakelijk. Dit ook met het oog op de ontwikkeling van Everdenberg - Oost. Ingezet wordt op de aanleg van een nieuwe weg parallel aan de Heistraat, waarbij de nieuwe weg het doorgaande verkeer gaat verwerken en de Heistraat vooral een functie voor het lokale verkeer gaat vervullen.

N282 Dorst

In het structuurplan Dorst is aangegeven dat voor de N282 een tangent, waarbij de rijksweg om Dorst heen wordt geleid, de voorkeur geniet. Dit gezien de verkeersproblematiek in Dorst en de ontwikkelingen in Breda Oost. Door aanleg van een tangent zou de bestaande rijksweg door Dorst "autoluw" kunnen worden gemaakt.

Structuurplan Oosterhout Oost

In januari 2007 is door de gemeente Oosterhout het Structuurplan Oosterhout Oost vastgesteld. Het structuurplan vormt het integratiekader voor de keuzes op het gebied van infrastructuur (stedelijke en regionale verbindingen), bedrijvigheids- en natuurontwikkeling, en ontwikkelingen voor andere functies, zoals (op langere termijn) het wonen. Het kader geeft ook aan waar en welke landschappelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Ook biedt het structuurplan zicht op de wijze van transformatie van het gebied (en de rol van de gemeente in de begeleiding hiervan), inclusief het beheer van het gebied, nu en in de toekomst.



Structuurplankaart Oosterhout Oost

Structuurplan Oosterhout Oost, januari 2007



Structuurplankaart Oosterhout Oost

Het Structuurplan beschrijft in hoofdlijnen de meest gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de ontwikkeling van Oosterhout Oost. Het plan voorziet in de transformatie van het buitengebied ten oosten van de kern Oosterhout in een multifunctioneel gebied. Zo zijn er zoekzones aangewezen voor buurtschappen, woonclusters, bedrijventerreinen en

voorzieningen. Ook wordt er voorzien in een kleine, autonome groei van het lint Oosteind in zuidelijke richting. In het gebied is eveneens een studiegebied opgenomen voor een nieuwe regionale wegverbinding. In het gebied worden clusters met een woon- of bedrijfsfunctie gerealiseerd. De bedrijfsfunctie worden in het westen en zuiden geconcentreerd en de woonfunctie in het noorden en midden van het gebied. De aanwezige glastuinbouw wordt getransformeerd tot verbrede landbouw. Het oostelijke deel van het plangebied wordt ingericht als een combinatie van landschap, recreatie en landbouw. Hier is ook een zoekgebied gesitueerd voor woningbouw ten behoeve van Dongen.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin geen grootschalige ontwikkelingen worden meegenomen. De in dit structuurplan opgenomen visie is dan ook niet vertaald in dit bestemmingsplan. In voorkomend geval zal hiervoor een nieuw bestemmingsplan dienen te worden opgesteld.

Structuurplan Dorst

De gemeente Oosterhout heeft in 2006 het Structuurplan Dorst opgesteld. Het structuurplan geeft de ruimtelijke en functionele ontwikkeling weer voor de kern Dorst en de omliggende gebieden.

De toekomst voor Dorst steunt op de geïntegreerde ontwikkeling van drie componenten: rood (bebouwing), groen (landschap) en grijs (infrastructuur). Hieronder worden de ontwikkelingsrichtingen van de drie componenten toegelicht.

Landschap

De landschappelijke kansen liggen vooral in:

- de ontwikkeling van de beek (en op termijn het beekdal);
- de vergroting van het bosareaal;
- het respecteren van cruciale open ruimtes en zichtlijnen.

Infrastructuur

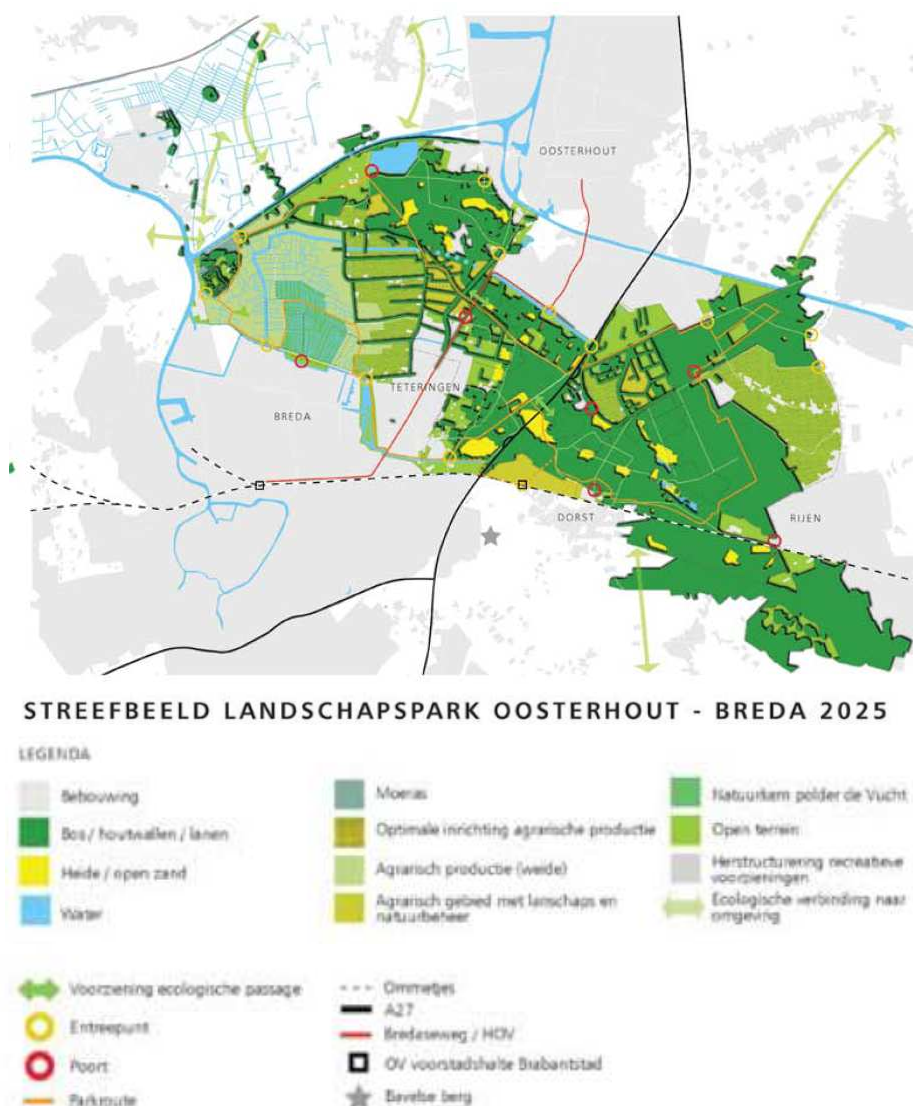
In de gewenste eindsituatie (met tangent) krijgt de Rijksweg in Dorst een andere functie in het netwerk van wegen: meer voor lokaal verkeer en minder voor regionaal verkeer.

Voor de nieuwe weg, de tangent, is een goede doorstroming op de weg zelf, maar ook op de aansluitingen, met name op de A27, een belangrijke voorwaarde. Door de situering van nieuwe functies waaronder recreatieve-, ten zuiden van Dorst is ook een goede langzaam verkeersverbinding tussen de kern en deze nieuwe functies gewenst. Om die 'zuidroute' goed te faciliteren is een fietsroute met hoge kwaliteit (bij voorkeur vrijliggend) gewenst.

meegenomen. In voorkomend geval zal hiervoor een nieuw bestemmingsplan dienen te worden opgesteld.

Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout-Breda

Het buitengebied tussen de bebouwde gebieden van Oosterhout en Breda wordt ingericht als een duurzaam landschapspark. Vanuit natuurdoelstellingen wordt het wenselijk geacht de komende jaren de bossen (en heidegebieden en stuifzanden) van Boswachterij Dorst met de bossen van de Vrachelse Heide te verbinden. Gemeenten Oosterhout en Breda, Provincie, Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, Rijkswaterstaat en Waterschap hebben in 2009 een gezamenlijke visie opgesteld die het streefbeeld en de doelstellingen in het gebied vastlegt.



Streefbeeld landschapspark Oosterhout – Breda 2025

Met de planvorming voor het landschapspark wordt beoogd om nieuwe grootschalige verstedelijking of intensieve recreatie een halt toe te roepen en het gebied vanuit haar eigen kracht te ontwikkelen tot een samenhangend geheel voor natuur, recreatie en agrarisch gebruik.

Er wordt gestreefd naar een verbetering van de toegankelijkheid en gebruiksmogelijkheden van het gebied door entree's, bankjes en korte wandelingen. Het aanbod van fiets- en wandelroutes voor (verblijfs)recreanten wordt op elkaar afgestemd, en gekoppeld aan horecavoorzieningen en worden poorten ontwikkeld om bezoekers op te vangen. De poorten worden onderling verbonden met een nieuwe fietsroute door het landschapspark, die het mogelijk maakt alle bijzondere natuur- en cultuur landschappen en erfgoed te beleven. Voor recreatieondernemers vormt de kwaliteitsverbetering van de omgeving een verrijking van het aanbod voor hun klanten.

Voor versterking van de agrarische bedrijfsvoering worden grote delen van het gebied versterkt voor optimale grondgebonden teelt en gebruik als weide- en hooiland. Op een aantal plekken wordt beoogd de agrarische bedrijfsvoering te verbreden met landschaps- en natuurbeheer en in de toekomst wellicht ook recreatieve activiteiten, zoals een theetuin of boerderijwinkel. Op twee plekken (nabij de Bredaseweg en de A27) wordt voorgesteld het agrarisch gebruik geleidelijk uit te plaatsen om een volwaardige verbinding tussen de natuurkernen mogelijk te maken.

Voor de natuur geldt dat stevige investeringen nodig zijn om barrières op te heffen en het gebied tot een samenhangend leefgebied te ontwikkelen. Hierbij wordt gedacht aan een landschapsbrug over de A27, een amfibieëntunnel, de passage van de Bredaseweg en onthekking van de talloze terreinen. Om de verschillende natuurwaarden onderling te verbinden wordt voorzien in een robuuste bosverbinding tussen de Vrachelse Heide en boswachterij Dorst, een kralensnoer van heideterreinen met open zand en schraalgraslanden, en aaneengeschakelde 'stepping stones' van natte natuur als verbinding tussen Surae en de Lage Vuchtpolder. Om de verdroging te bestrijden bevat het plan voorstellen om schoon water terug het gebied in te leiden en vast te houden. Hiermee wordt het natuurlijk watersysteem van ondiepe kwel gevoed, de daarbij behorende natuurwaarden vergroot en de drinkwaterwinning aangevuld.

Nota Toerisme en Recreatie

De betekenis van toerisme en recreatie neemt toe, in economische zin (toerisme is een groeisector), maar ook bijvoorbeeld als mogelijkheid voor gemeenten om zich te onderscheiden van andere gemeenten. Ook de gemeente Oosterhout wordt zich steeds meer bewust van de

betekenis van toerisme en recreatie voor de gemeente. Sinds 1995 is toerisme en recreatie speerpunt van gemeentelijk beleid. In 1996 is het Toeristisch Recreatief Actieplan (TRAP) opgesteld. Nog actuele punten zijn uit het TRAP overgenomen naar het in januari 2002 vastgestelde beleidsplan Toerisme en Recreatie.

Regionale en landelijke ontwikkelingen op toeristisch/recreatief gebied bieden diverse kansen om het toerisme en recreatie in de gemeente verder te ontwikkelen, en daarmee ook doelstellingen op andere beleidsterreinen te bereiken. Het bevorderen van toerisme is vaak geen op zichzelf staand doel, maar veel eerder een middel om bij te dragen aan de invulling van veel ander doeleinden (bijvoorbeeld imagobevordering, werkgelegenheid). Om de kansen op het gebied van toerisme en recreatie optimaal te benutten en te sturen, is een goed integraal toeristisch-recreatief beleid van belang.

De hoofddoelstelling van het toeristisch-recreatief beleid is *“Het verhogen van de aantrekkelijkheid en kwaliteit van Oosterhout voor zowel de eigen inwoners als voor bezoekers, waardoor de verblijfsduur en het aantal bezoeken aan Oosterhout zal toenemen, wat een positief effect heeft op de toeristisch- recreatieve bestedingen in Oosterhout en daarmee op de werkgelegenheid”*.

Beleidsregels niet-zelfstandige woonruimten (kamerverhuur)

Op 23 januari 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout de “Beleidsregels niet-zelfstandige woonruimten (kamerverhuur)” vastgesteld.

In de beleidsnotitie wordt niet-zelfstandige woonruimte mogelijk gemaakt, onder o.a. de volgende voorwaarden:

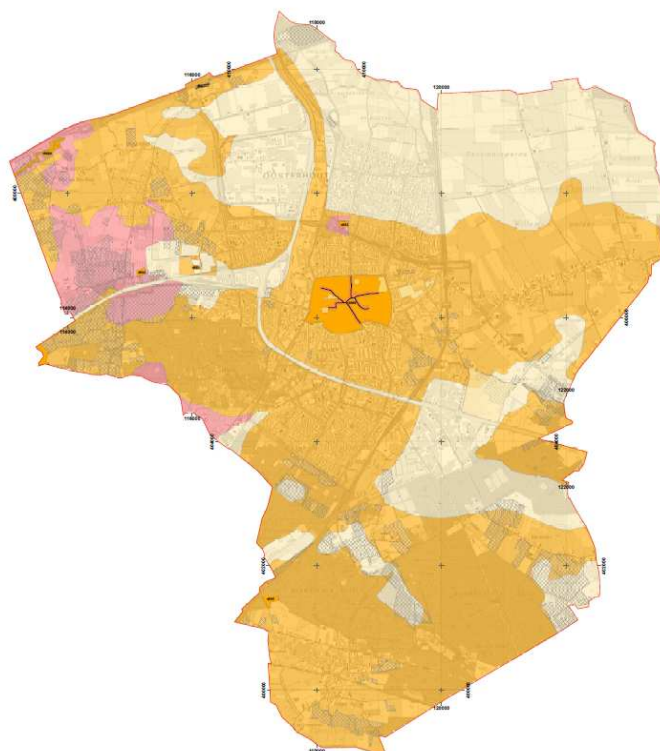
- het realiseren van niet-zelfstandige woonruimte wordt in principe alleen toegestaan in objecten met de bestemming burgerwoning of bedrijfswoning. Er mag geen sprake zijn van woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige woonruimten.
- In afwijking van vorenstaande is in het kader van dit bestemmingsplan bij agrarische bedrijven de huisvesting van seizoenarbeiders toegestaan in bestaande bedrijfsgebouwen of te plaatsen woonunits, voor zover uit een onafhankelijk deskundig advies blijkt dat de inzet van deze werknemers noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- Per bewoner van het object moet minimaal 24 m2 gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijk woonruimten en eigen woonruimten aanwezig zijn;
- De huisvesting mag niet leiden tot beperkingen van het ontwikkelingsperspectief van omliggende bedrijven;

- Ongeacht de grootte van de (burger- / bedrijfs)woning mag er slechts aan maximaal zes personen niet-zelfstandige woonruimte worden geboden;
- Er dient een minimale afstand van een object, waarin niet-zelfstandige woonruimte is toegestaan, tot andere (bedrijfs- of plattelands-) woningen, waarin dat eveneens is toegestaan, van minimaal 250 m. te worden aangehouden. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer wordt aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast;
- er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Erfgoedkaart

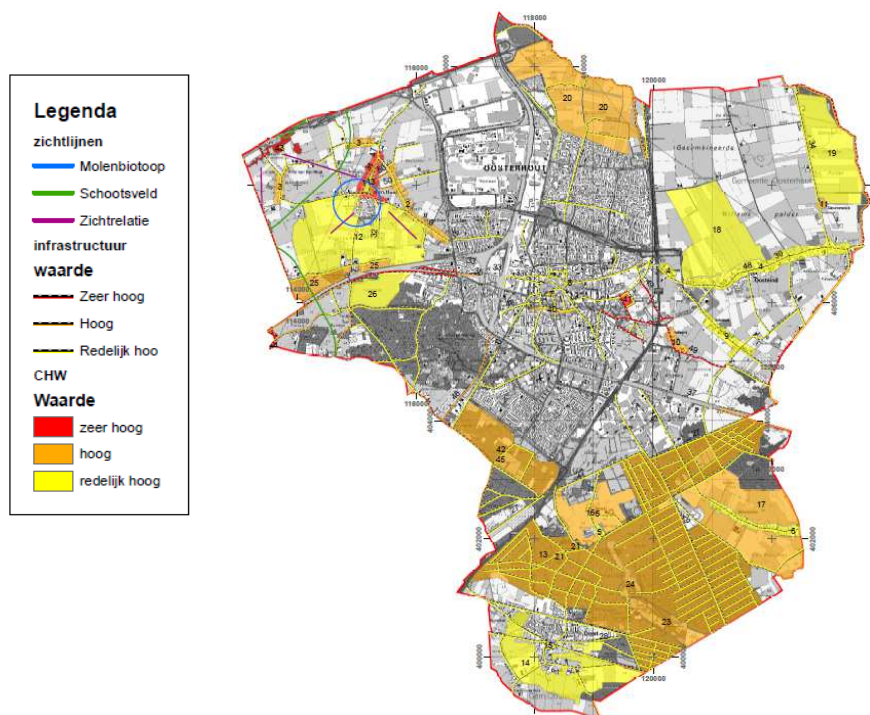
Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oosterhout de Erfgoedkaart Oosterhout vastgesteld. Deze kaart geeft de archeologische verwachtingen en archeologische en cultuurhistorische waarden in Oosterhout weer, waardoor deze als volwaardig belang in ruimtelijke planvorming mee kunnen worden gewogen. Tevens zijn op de kaart de voorschriften vastgesteld voor de omgang met archeologische bodemschatten in de ruimtelijke inrichting en in bouwprojecten.

In het bijbehorende document is uiteengezet hoe de erfgoedkaarten zijn opgebouwd. Allereerst is de ontwikkelingsgeschiedenis van Oosterhout in kaart gebracht. Daarna is gekeken naar de bekende archeologische meldingen in de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een overzicht van Historisch-geografische elementen en structuren en van historische groenstructuren en zichtlijnen.

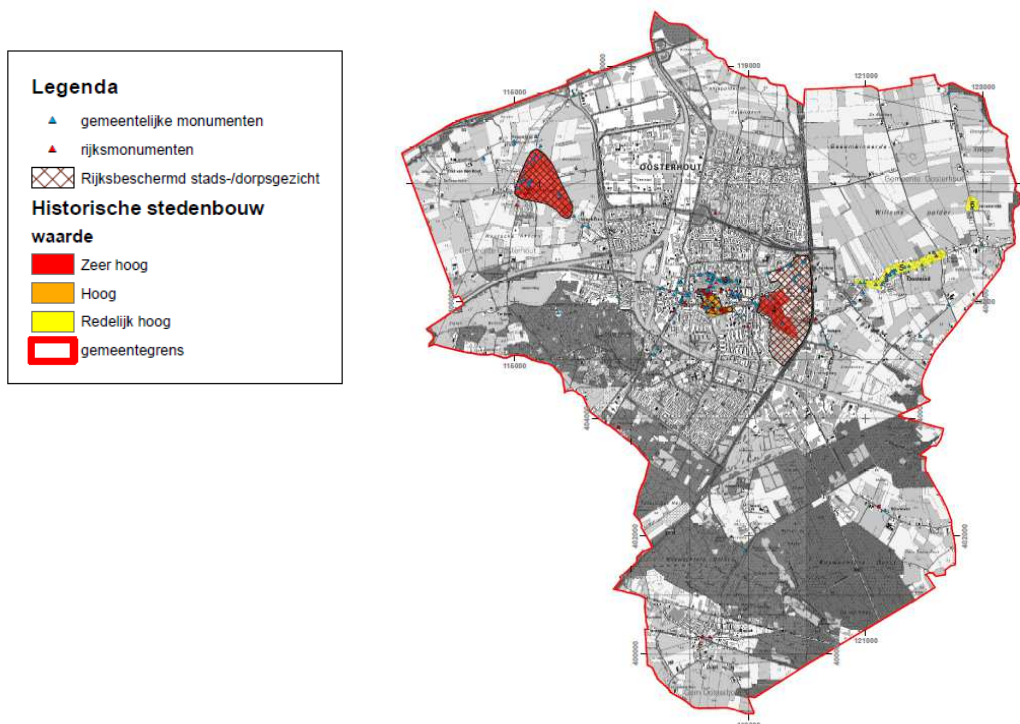


Archeologische beleidskaart gemeente Oosterhout

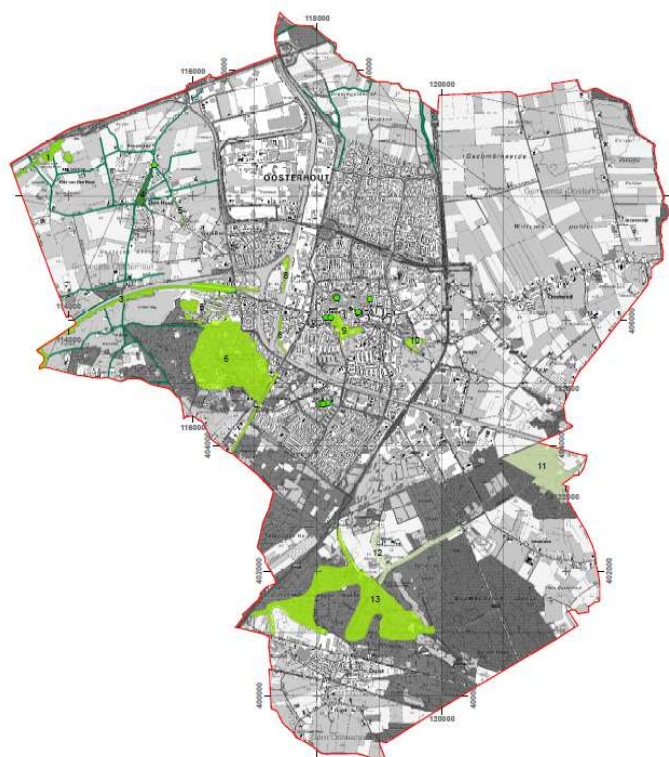
Hieronder zijn de relevante deelkaarten van de erfgoedkaart afgedrukt. Één en ander is verder toegelicht in hoofdstuk 6, Bestemmingsregeling omgevingskwaliteit.



Kaart historische geografie gemeente Oosterhout



Kaart monumenten en stedenbouwkundige functies gemeente Oosterhout



Waardenkaart historisch groen gemeente Oosterhout

4. GEBIEDSBESTEMMINGEN

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk zal nader worden ingegaan op de gekozen gebiedsbestemmingen. Hierbij zal een relatie worden gelegd met de zonering uit de Verordening ruimte 2014 (welke verplicht moet worden overgenomen) en de regeling in het huidige bestemmingsplan.

Door het toekennen van gebiedsbestemmingen wordt de bestemmingsregeling voor verschillende gebieden gedifferentieerd en kan sturing worden gegeven aan eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Deze gebiedsbestemmingen vormen samen een gebiedszonering van het buitengebied van Oosterhout. Onderscheid tussen gebieden wordt gemaakt op basis van functie, beleid en de gebiedskenmerken.

In de juridische regeling van het nieuwe bestemmingsplan worden per gebiedsbestemming toetsingscriteria opgenomen om duidelijk te maken, welke ontwikkelingen (of bodemingrepen), waar, in welke mate en onder welke voorwaarden mogelijk zijn. Op die wijze wordt het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit evenals de bescherming c.q. versterking van andere aanwezige en potentiële waarden en belangen verankerd in het nieuwe plan.

In het vigerend bestemmingsplan was een gebiedsindeling gemaakt op basis van het destijds vigerende provinciale beleid. Inmiddels is het provinciale beleid grondig gewijzigd en vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014 (Vr2014). Dit nieuwe provinciale beleid is in hoge mate bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het agrarisch gebied. Derhalve wordt gekozen om dit beleid als basis te nemen voor het toekennen van de gebiedsbestemmingen.

De Vr wordt op hoofdlijnen als volgt vertaald:

Verordening ruimte	Vigerend bestemmingsplan	Nieuw bestemmingsplan
EHS	Natuurgebied	Natuur
	Bosgebied	Natuur
	Agrarisch gebied met natuurwaarden	Agrarisch met waarden – Natuur
Groenblauwe mantel	Agrarisch gebied met natuurwaarden	Agrarisch met waarden - Landschap
	Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden	Agrarisch met waarden - Landschap

Verordening ruimte	Vigerend bestemmingsplan	Nieuw bestemmingsplan
Gemengd landelijk gebied	Agrarisch gebied	Agrarisch
	Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden	Agrarisch

4.2. Natuur

Bestaande natuur- en bosgebieden, waaronder ook solitaire percelen en reeds gerealiseerde ecologische verbindingzones, zijn voorzien van de gebiedsbestemming “Natuur”. In deze gebieden staat de natuurfunctie voorop. Binnen deze gebieden is tevens houtproductie toegestaan, mits ondergeschikt aan het bosbehoud en het behoud van landschappelijke en natuurwaarden.

Deze gebiedsbestemming vormt samen met de gebiedsbestemming “Agrarisch met waarden – Natuur” (zie hieronder) de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Deze gronden waren in het voorgaande bestemmingsplan bestemd tot “Natuurgebied” of “Bosgebied”.

4.3. Agrarisch met waarden – Natuur

Gronden die in agrarisch gebruik zijn, maar in de Verordening ruimte gelegen zijn binnen de aanduiding EHS, zijn voorzien van de gebiedsbestemming “Agrarisch met waarden – Natuur”.

Het huidige agrarisch gebruik van deze gronden kan worden gecontinueerd. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn echter beperkt. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die (vrijwillige) omzetting van de agrarische bestemming naar een natuurbestemming mogelijk maakt.

De betreffende gronden waren in het voorgaande bestemmingsplan bestemd tot “Agrarisch gebied met natuurwaarden” (GHS-n). Daar waar de Verordening ruimte 2014 een wijziging heeft aangebracht in de begrenzing van de EHS, is deze meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

4.4. Agrarisch met waarden – Landschap

Gronden, die agrarisch in gebruik zijn en in de Verordening ruimte gelegen zijn binnen de aanduiding Groenblauwe mantel, hebben de gebiedsbestemming “Agrarisch met waarden – Landschap” gekregen. Het betreffen agrarische gebieden, grenzend aan kerngebieden natuur en water, die bijdragen aan de bescherming van de waarden in dat kerngebied. Voor de gemeente Oosterhout geldt dat deze gebieden door de provincie als zodanig zijn begrensd vanwege hun functie als

belangrijke verbinding voor klimaatgevoelige natuur of als bijzonder kwelgebied op de “Naad van Brabant”.

Binnen de groenblauwe mantel blijft de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Daarnaast vormt het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap een belangrijke opgave. Binnen deze bestemming kan het huidige agrarisch gebruik worden voortgezet en zich ontwikkelen, mits aanwezige specifieke natuur- en of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast. In de groenblauwe mantel worden dezelfde omschakelingsmogelijkheden en nevenfuncties mogelijk gemaakt als in het agrarisch gebied. Wel zal moeten worden aangetoond, dat een dergelijk initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden. Betreffende gronden waren in het voorgaande bestemmingsplan deels bestemd als “Agrarisch gebied met natuurwaarden” en deels als “Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden”. De begrenzing van deze gebiedsbestemming is afgestemd op de begrenzing van de groenblauwe mantel, zoals opgenomen in de Verordening ruimte.

4.5. Agrarisch

Gronden, die in de Verordening ruimte gelegen zijn binnen het gemengd landelijk gebied, hebben de gebiedsbestemming “Agrarisch” gekregen. Conform het voorgaande bestemmingsplan zal, gelet op het karakter en de ruimtelijke uitstraling van het hele agrarische gebied, geen specifiek onderscheid worden gemaakt in een agrarisch ontwikkelingsgebied en een gemengd agrarisch gebied.

Gelet op het karakter en de ruimtelijke uitstraling van het agrarisch gebied binnen de gemeente Oosterhout (een gebied waar wonen, werken en recreëren samen komen) zal, conform het huidige bestemmingsplan, de koers worden gevolgd van een plattelandseconomie. De koers van de plattelandseconomie komt met name tot uiting in het verruimen van de mogelijkheden van agrarische neven- en vervolgfuncties. Daarmee draagt deze koers bij aan de gewenste inkomstenverbreding bij de agrarische sector en een transitie van een meer traditionele agrarische economie gericht op intensivering en schaalvergroting, naar een (bredere) plattelandseconomie.

De betreffende gronden zijn in het geldende bestemmingsplan deels bestemd tot “Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden” en deels tot “Agrarisch gebied”. De begrenzing van deze gebiedsbestemming wordt afgestemd op de begrenzing gemengd landelijk gebied, zoals opgenomen in de Verordening ruimte.

Glastuinbouw

De gronden ten zuiden van Oosteind zijn in de Verordening ruimte aangeduid als “Doorgroeigebied glastuinbouw”. Voor dit gebied is recent

(d.d. 22 mei 2012) een bestemmingsplanherziening vastgesteld, welke voorziet in de vertaling van deze aanduiding tot op bestemmingsplan-niveau. Dit bestemmingsplan is in deze planherziening overgenomen. Conform dit plan zullen bestaande glastuinbouwbedrijven in het doorgroeigebied glastuinbouw onder voorwaarden uitbreidingsmogelijkheden krijgen tot maximaal 5 ha netto glas per bedrijf. Nieuwvestiging van en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf is binnen dit gebied niet toegestaan.

5. BESTEMMINGSREGLING FUNCTIES

5.1. Agrarisch

Toekenning agrarisch bouwvlakken

Voor de toekenning van agrarische bouwvlakken en de omvang ervan is uitgegaan van de huidige regeling, zijnde een bouwvlak op maat, waarbij de omvang van dat bouwvlak in principe maximaal 1 hectare mag bedragen. Voorts zijn sindsdien gewijzigde situaties, waarvoor een planologische procedure is doorlopen, als ook recente wijzigingsverzoeken (tot vormverandering of vergroting) meegenomen.

Nieuwvestiging

Nieuwvestiging¹ is, in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan, in principe niet toegestaan. De Verordening ruimte maakt het, onder stringente voorwaarden, mogelijk om een verplaatsing of nieuwvestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij in het Gemengd landelijk gebied of de Groenblauwe mantel toe te staan. Voor een teeltbedrijf moet uit een verantwoording blijken, dat de vestiging / omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Voor veehouderijen geldt, dat geborgd moet zijn dat sprake is van een zorgvuldige veehouderij en dus voldaan is aan de daaraan gestelde vereisten. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3.2, onderdeel Verordening ruimte 2014, van deze toelichting.

In dit bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor nieuwvestiging, ook niet via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Indien medewerking aan een dergelijke ontwikkeling kan worden verleend, dan dient hiervoor, conform het huidige plan, een afzonderlijke procedure tot herziening van het bestemmingsplan te worden doorlopen. Hierbij zal (ex artikel 3.2 Vr) eveneens moeten worden voldaan aan de eis van kwaliteitsverbetering.

Bedrijfswoning

Conform het geldende bestemmingsplan is bij volwaardige agrarische bedrijven, en nadat een deskundig advies heeft aangetoond, dat deze noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering, de realisering van een bedrijfswoning toegestaan. Op locaties waar sprake is van een eerder afgesplitste bedrijfswoning is ten behoeve van het bedrijf ter plaatse geen nieuwe agrarische bedrijfswoning meer toegestaan. Oprichting van een 2^e bedrijfswoning is, conform de provinciale Verordening, eveneens niet meer toegestaan. Een eerder van een agrarisch bedrijf afgesplitste tweede bedrijfswoning

¹ Vestiging op een locatie, waar in het huidig geldende bestemmingsplan geen bestemmingsvlak/bouwvlak is gelegen.

is in dit bestemmingsplan nu opgenomen als plattelandswoning. Voor de overige aspecten (zoals inhoud van de woning) wordt verwezen naar de paragraaf Woningen.

Onderscheid type bedrijf

In het nieuwe bestemmingsplan worden de volgende soorten van agrarische bedrijven onderscheiden:

1. Een grondgebonden agrarisch bedrijf zonder vee, zijnde een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering, die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Bijvoorbeeld een akkerbouwbedrijf of een vollegrondstuinbouwbedrijf;
2. Een veehouderij, zijnde een agrarisch bedrijf, gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;
3. Een intensieve veehouderij, zijnde een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering, die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen;
4. Een glastuinbouwbedrijf, zijnde een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering, die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt.
5. Een overig niet grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf (bijvoorbeeld een viskwekerij, champignonkwekerij of witloftrekkerij). Betreffende bedrijven zijn met een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig niet-grondgebonden' op de verbeelding opgenomen.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bovenstaande typen bedrijven onderscheiden, en als zodanig bestemd. Locaties waar sprake is van bedrijfsmatige niet grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten (zijnde een intensieve veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig niet grondgebonden agrarisch bedrijf) zijn als zodanig specifiek op de verbeelding aangeduid. De regeling uit de Verordening ruimte t.a.v. een zorgvuldige veehouderijbedrijven (zie tekstkader hieronder) is geborgd via de regels en heeft niet zijn doorvertaling gekregen in een specifieke veehouderij-bestemming.

De voorwaarden met betrekking tot een **zorgvuldige veehouderij** moeten er op toezien, dat alle veehouderijbedrijven – met uitzondering van paardenfokkerijen – binnen Noord-Brabant op termijn (2020) “zorgvuldig” zijn. Hieraan worden verschillende concrete voorwaarden gekoppeld op het vlak van milieu (maximale emissie van geur en fijnstof), welke verder gaan dan de milieuwetgeving en op het vlak van landschappelijke inpassing (een oppervlak gelijk aan minimaal 10% van het bouwvlak). Ook wordt van de ondernemer verlangd, dat een zogenaamde “zorgvuldige dialoog” wordt aangegaan met de omwonenden. Hierbij moet de ondernemer, middels verslaglegging, aantonen dat hij overleg heeft gevoerd met de omwonenden en bij de verdere planontwikkeling de wensen van de omwonenden (voor zover mogelijk en redelijk) heeft meegenomen. Als sluitstuk moet een veehouder een bepaalde score halen op de zogenaamde Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV). De hoogte van de score wordt onder andere bepaald door het hebben van certificaten, het bereiken van een zeer lage ammoniakemissie, de mate waarin de mineralenkringloop sluitend is. Het idee achter de regeling is, dat als een veehouder bepaalde aspecten beter regelt dan wettelijk is vereist, hij een hogere BZV score haalt en daarmee ontwikkelruimte kan verdienen. Doordat een veehouder op verschillende aspecten (o.a. dierwelzijn, natuur en landschap) kan scoren, kan een veehouder zelf invulling geven aan het gegeven, hoe hij zijn bedrijf verder ontwikkelt naar een ‘zorgvuldige veehouderij’.

Het bijzondere aan de regels ten aanzien van de veehouderij is, dat zij niet alleen betrekking op uitbreidingen van het bouwvlak, maar ook het toevoegen van gebouwen ten dienste van een veehouderij binnen het bestaande bouwvlak óf het in gebruik nemen van een bestaand gebouw ten dienste van een veehouderij.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Voor de gebiedsbestemmingen zal hieronder per type agrarisch bedrijf nader worden ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden.

Grondgebonden agrarische bedrijven

Om de grondgebonden agrarische sector diens functie als (één van de) landschappelijke dragers van het buitengebied ook naar de toekomst toe (de komende planperiode van 10 jaar) blijvend te kunnen laten vervullen, wordt aan deze bedrijven uitbreidingsruimte geboden.

Zowel de Verordening ruimte als het huidige bestemmingsplan stelt geen maximum aan de uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven die geen vee houden, die gelegen zijn in een agrarisch gebied. In verband met de rechtszekerheid die een bestemmingsplan moet bieden (richting derden belanghebbenden), wordt een maximale

uitbreidingsruimte gegeven tot 2 hectare. Indien een grondgebonden agrarisch bedrijf zonder vee is gelegen in de gebiedsbestemming 'Agrarisch' en verder door wil groeien boven de 2 ha., zal er voor deze ontwikkeling een procedure tot herziening van een bestemmingsplan moeten worden doorlopen. Voor grondgebonden agrarische bedrijven met vee bepaalt de Verordening ruimte, dat deze niet verder kunnen uitbreiden dan 1,5 ha. Hiernaast is het toegestaan om, aangrenzend aan het bouwvlak, voorzieningen te realiseren ten behoeve van de opslag van ruwvoer, tot een maximum oppervlak van 0,5 ha. Ook zal iedere ontwikkeling, waaronder wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing, moeten voldoen aan de provinciale eisen van een zorgvuldige veehouderij (zie tekstkader hierboven).

Grondgebonden agrarische bedrijven in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' (Groenblauwe mantel) krijgen eveneens de mogelijkheid om zich, via een wijzigingsbevoegdheid en onder nadere voorwaarden (zoals onafhankelijk deskundig advies inzake onder meer de noodzaak van de uitbreiding, landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering), uit te breiden tot 2 hectare (voor zover er geen sprake is van een veehouderij), en tot 1,5 ha, ingeval er wel sprake is van een veehouderij. Hierbij geldt (conform de Verordening ruimte) de voorwaarde, dat aangetoond dient te worden, dat de uitbreiding een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Aanvullend zal iedere ontwikkeling, waaronder wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing, moeten voldoen aan de provinciale eisen van een zorgvuldige veehouderij.

Vormverandering is, conform het huidige plan, in principe binnen alle gebiedsbestemmingen mogelijk. Indien de vormverandering ten dienste staat van een veehouderijbedrijf, zal ook wederom moeten worden voldaan aan de provinciale eisen van een zorgvuldige veehouderij.

Voor alle ontwikkelingen (bouwvlakvergroting en vormverandering) geldt, dat moet worden aangetoond, dat er met de uitbreiding geen intensief veehouderijbedrijf ontstaat (zie tekstkader hierboven) en dat ingeval van bouwvlakvergroting wordt voldaan aan de eis van kwaliteitsverbetering.

Intensieve veehouderijbedrijven

De oprichting van bebouwing ten behoeve van een uitbreiding van een intensieve veehouderij is in een gebied met de aanduiding 'Beperking veehouderij' (conform het huidige bestemmingsplan en de Verordening ruimte) niet toegestaan. Ook zijn conform de Verordening ruimte vormverandering van het bouwvlak en het vergroten van het bebouwde oppervlak binnen het bouwvlak (peildatum 1 september 2013) niet meer mogelijk. Dit betreft ook een uitbreiding t.b.v. voorzieningen, zoals bijvoorbeeld verharding of een sleufsilo.

Voor intensieve veehouderijbedrijven, die niet gelegen zijn in de aanduiding 'Beperking veehouderij', blijven de mogelijkheden tot vormverandering van het bouwvlak en het oprichten van gebouwen binnen het bouwvlak wel mogelijk, uiteraard onder de voorwaarde van het zijn van een zorgvuldige veehouderij en andere te stellen voorwaarden.

Conform het huidige bestemmingsplan is vergroting van het bouwvlak van intensieve veehouderijbedrijven in beginsel binnenplans niet mogelijk.

Aangezien er met ingang van 1 januari 2013 moet worden voldaan aan de wettelijke dierwelzijnseisen, is er geen reden om in het nieuwe bestemmingsplan, conform het huidige plan, wederom een regeling op te nemen die bouwvlakvergrotingen, noodzakelijk vanuit dierwelzijn, mogelijk maakt. Er is echter wel een soortgelijke regeling opgenomen, welke uitbreiding van het bouwvlak mogelijk maakt, voor zover hiermee uitsluitend duurzaamheidsaspecten zijn gediend (toepassing luchtwassers, mestverwerking) en dit niet gepaard gaat met de toename van de veestapel. Hierbij gelden de eisen uit de Verordening ruimte (w.o. de eis van de zorgvuldige veehouderij).

Gemengde bedrijven

Conform de Verordening ruimte zal ingeval van uitbreiding van een gemengd bedrijf in beginsel worden getoetst aan het beleid, dat conform de bestemming van toepassing is. Indien er voor de agrarische tak, waarvan uitbreiding gevraagd wordt, een strenger regime van toepassing is, wordt getoetst aan het beleid, dat van toepassing is voor de uit te breiden agrarische tak (dit is bijvoorbeeld het geval bij uitbreiding van een intensieve veehouderijtak, welke als ondergeschikte nevenactiviteit onderdeel uitmaakt van een als zodanig bestemd grondgebonden melkveehouderijbedrijf). Ingeval sprake is van een dusdanige uitbreiding, dat er daarmee een verschuiving plaats vindt tussen agrarische hoofd- en neventak, dan zijn de regels inzake de omschakeling van agrarische bedrijven (zie paragraaf "Agrarische vervolgfuncties – omschakeling van agrarisch bedrijfstype") van toepassing.

Glastuinbouwbedrijven

Nieuwvestiging van en omschakeling naar glastuinbouwbedrijven is niet toegestaan.

Gezien de alledaagse praktijk en de eis van zorgvuldig ruimtegebruik is aan bestaande solitaire glastuinbouwbedrijven een agrarisch bouwvlak toegekend, welke ingezet mag worden voor de ondersteunende voorzieningen (zoals bedrijfsgebouwen, WKK-installaties, bedrijfs-

woning) en kassen. De maximaal toegestane oppervlakte van dit bouwvlak bedraagt 0,75 ha.

Daarnaast wordt conform de huidige bestemmingsplanregeling en de Verordening ruimte aan bestaande, solitair gelegen glastuinbouw-bedrijven de mogelijkheid geboden tot oprichting van maximaal 2 ha. netto glas (binnen de aanduiding 'glastuinbouw'). Tevens is hieraan een afwijkingsmogelijkheid gekoppeld om te komen tot een doorgroei naar maximaal 3 ha. netto glas. Conform de Verordening ruimte mogen glastuinbouwbedrijven binnen de bestemming "agrarisch met waarden – landschap" (Groenblauwe mantel) niet uitbreiden. Wel is hier vormverandering toegestaan.

Voor glastuinbouwbedrijven, die gelegen zijn in het "Doorgroeigebied glastuinbouw" (ten zuiden van Oosteind) is, conform het specifiek voor dit gebied vastgestelde bestemmingsplan, aan bestaande glastuinbouw-bedrijven de mogelijkheid geboden om uit te breiden tot maximaal 5 ha. netto glas en een bouwvlak van 1 ha., waarop de overige ondersteunende voorzieningen (zoals een bedrijfswoning, loods en wkk-installatie) en kassen mogen worden opgericht. De betreffende bedrijven zijn met een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen. Voor waterbassins is een passende regeling opgenomen, die realisatie binnen het bestemmingsvlak en daarmee direct aansluitend aan het bouwvlak mogelijk maakt, mits voorzien van een landschappelijke inpassing.

Vormverandering is, conform het huidige plan, binnen alle gebiedsbestemmingen mogelijk. Ingeval er sprake is van uitbreiding van het bouwvlak en / of het bestemmingsvlak zal moeten worden voldaan aan de eis van kwaliteitsverbetering. Ingeval er sprake is van uitbreiding in het mogelijke doorgroeigebied dan zal dit tevens moeten leiden tot voordelen op het gebied van duurzaamheid.

De huidig geldende maximaal toegestane goothoogte voor kassen van 6 meter blijft gehandhaafd. In het doorgroeigebied glastuinbouw wordt, via een wijzigingsbevoegdheid, onder nadere voorwaarden, de mogelijkheid geboden om een goothoogte toe te staan van maximaal 8 meter.

Overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven

Binnen de gemeente Oosterhout komen dergelijke bedrijven momenteel niet voor. Deze functie wordt dan ook beschouwd als een agrarische vervolgfunctie. Ingeval van omschakeling van een bestaand andersoortig agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde de intensieve veehouderij, zal het bouwvlak op de muur worden begrensd. Aangezien dergelijke bedrijven geen bijdrage leveren aan de instandhouding van het landschap, wordt aan dergelijke bedrijven in dit plan geen mogelijkheid geboden tot vergroting van het bouwvlak. Vormverandering blijft wel binnen alle gebiedsbestemmingen mogelijk.

Paardenhouderij specifiek

Paardenhouderijen kunnen niet eenduidig als agrarisch bedrijf worden beschouwd. Activiteiten gericht op het houden, stallen, trainen en fokken van paarden en het aanbieden van paardrijlessen zijn een trend en ontwikkelen zich in het buitengebied in rap tempo. Er is een zeer grote diversiteit aan activiteiten, die vaak naast elkaar op één bedrijf voorkomen. In het huidige plan Buitengebied 2004 en 2008 zijn alle paardenhouderijen, met uitzondering van de maneges, bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden.

Voor de uitwerking van een vestigingsbeleid voor de paardenhouderij in het nieuwe bestemmingsplan is aangesloten bij het beleid, zoals opgesteld door de VNG in samenwerking met de Sectorraad Paarden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen productiegerichte paardenhouderijen en gebruiksgericte (of publieksgerichte) paardenhouderijen (met verkeersaantrekkende werking, zoals maneges en paardenpensions). Uitgegaan wordt van een bedrijfsmatige paardenhouderij, wanneer meer dan 8 paarden worden gehouden. Daaronder wordt gesproken van hobbymatig gebruik. Alle specifiek productiegerichte paardenhouderijen (waaronder fokkerijen al dan niet in combinatie met het africhten van paarden), worden in beginsel beschouwd als een grondgebonden agrarisch bedrijf, tenzij uit een deskundigenadvies blijkt, dat deze moet worden beschouwd als een intensief veehouderijbedrijf. Voor een productiegerichte paardenhouderij zijn dan ook de regels van toepassing, zoals deze gelden bij een grondgebonden agrarisch bedrijf, of een intensief veehouderijbedrijf, inclusief de daarbij behorende eis van kwaliteitsverbetering. De provinciale eisen ten aanzien van een zorgvuldige veehouderij zijn niet van toepassing op dergelijke bedrijven.

Gezien de bestemmingsplansystematiek worden paardenpensions, tezamen met de overige vormen van paardenhouderijen (b.v. paardenhandel), beschouwd als een 'semi-agrarisch bedrijf'. Ingevolge de wettelijk voorgeschreven "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" (SVBP 2012) vallen maneges onder de bestemming 'Sport'. Ingeval van combinaties van de hiervoor genoemde vormen van paardenhouderijen, worden deze bestemd op basis van het (bedrijfsmatig) grootste onderdeel. De omschakelingsmogelijkheden naar en uitbreidingsmogelijkheden voor paardenhouderijen zijn afhankelijk van de toegekende detailbestemming. In dit plan is aan bestaande paardenhouderijen conform de hiervoor genoemde indeling, een passende bestemming toegekend. Gezien de behoefte in de maatschappij zijn bij de publieksgerichte vormen van paardenhouderij (manege en paardenpension) sociaal-maatschappelijke functies (zorgboerderij, resocialisatie), als ondergeschikte nevenactiviteit, tot een maximum van 250 m², via een binnenplanse afwijking mogelijk. Voor

maneges geldt, dat een ondergeschikte en functie-gerelateerde horecavoorziening mag worden geëxploiteerd. Deze mag niet worden opengesteld voor anderen, dan degenen die gebruik maken van deze manage.

Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV) zijn onder te verdelen in teeltondersteunende kassen, permanente TOV (niet zijnde teeltondersteunende kassen) en tijdelijke TOV. Hieronder zal nader worden ingegaan op ieder van deze vormen van TOV.

Teeltondersteunende kassen

Een teeltondersteunende kas wordt omschreven als een agrarisch bedrijfsgebouw, waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden, ter ondersteuning van grondgebonden teelten. Schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (>1,5 meter) worden beschouwd als een kas.

De Verordening ruimte bepaalt, dat in agrarische gebieden de maximale oppervlakte aan teeltondersteunende kassen 5.000 m² per bedrijf mag bedragen. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt maximaal 5.000 m² aan teeltondersteunende kassen op het agrarisch bouwvlak, binnen de gebiedsbestemming “Agrarisch”, bij recht mogelijk gemaakt. Met de eis dat teeltondersteunende kassen moeten worden opgericht binnen een bouwvlak en tot een maximum van 5.000 m², is voldoende gewaarborgd, dat het landschap niet onevenredig wordt aangetast, of dat er een doorgroei ontstaat naar een glastuinbouwbedrijf. Ingeval van twijfel of de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een teeltondersteunende kas mogelijk zou kunnen leiden tot een glastuinbouwbedrijf c.q. daadwerkelijk is bedoeld voor een bedrijfsvoering met een grondgebonden teelt, kan de gemeente (gedurende de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning) een advies aanvragen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

De oprichting van teeltondersteunende kassen in “Agrarisch gebied met waarden – landschap” (groenblauwe mantel), alsmede in “Agrarisch gebied met waarden – Natuur” (EHS) is conform de Verordening Ruimte 2012 niet mogelijk.

Qua goothoogte geldt eenzelfde regeling als voor kassen bij glastuinbouwbedrijven, zijnde een maximale goothoogte van 6 meter.

Permanente TOV

Permanente TOV mogen, conform de Verordening ruimte, uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden opgericht. Voor de situatie, dat het

bouwvlak te klein is om de permanente TOV te realiseren, is via een binnenplanse afwijking een mogelijkheid opgenomen die permanente TOV buiten het bouwvlak te realiseren. Hierbij dient wel voldaan te worden aan de gestelde voorwaarden en maximale maten.

Voor permanente TOV zijn maximale hoogten opgenomen, waarbij de maat is afgestemd op die van de tijdelijke TOV. Dit betekent een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter.

Tijdelijke teeltondersteunde voorzieningen

Binnen de tijdelijke voorzieningen is een onderscheid te maken tussen lage en hoge TOV. Tijdelijke hoge TOV zijn hoger dan 1,5 meter, bijvoorbeeld wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten. Tijdelijke lage TOV zijn lager dan 1,5 meter, zoals bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolie en lage tunnels.

In de Verordening ruimte zijn geen regels ten aanzien van tijdelijke TOV opgenomen. In de toelichting op de Verordening ruimte is wel opgenomen, dat TOV die langer aanwezig zijn dan 6 maanden per jaar, niet beschouwd worden als een tijdelijke TOV.

Lage tijdelijke TOV worden buiten het bouwvlak bij recht toegestaan, vanwege hun beperkte hoogte en de tijdelijkheid. Deze lage tijdelijke TOV behoeven niet aansluitend aan het agrarisch bouwvlak te worden gesitueerd. Hierbij geldt (conform de Verordening ruimte) wel als eis, dat de voorzieningen uitsluitend voor een maximum van 6 maanden mogen worden opgericht.

Hoge tijdelijke TOV (tot maximaal 2,5 meter hoogte) zijn in agrarisch gebied, tot maximaal 3 ha. buiten het bouwvlak, bij recht toegestaan. Dit geldt niet voor gronden die zijn gelegen in 'wro-zone – omgevingsvergunning openheid' danwel 'wro-zone – omgevingsvergunning schootsveld'.

Aangezien met de oprichting van hoge teeltondersteunende voorzieningen aantasting van de openheid kan plaatsvinden is een nadere toetsing wenselijk. Derhalve is oprichting van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, in deze gebieden alleen mogelijk via een binnenplanse afwijking.

Via een binnenplanse afwijking kan tevens worden verzocht om het toestaan van meer dan 3 ha., voor zover de aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast. In "Agrarisch gebied met waarden – Landschap" (groenblauwe mantel) zijn hoge tijdelijke TOV (tot maximaal 2,5 meter hoogte) buiten het bouwvlak niet bij recht mogelijk. Hoge tijdelijke TOV zijn in deze gebieden alleen mogelijk via een binnenplanse afwijking tot maximaal 1 ha., voor zover aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast. In beide gebieden geldt, dat de tijdelijke hoge TOV op een perceel, welke aansluitend is gelegen aan het agrarische bouwvlak, gesitueerd moet zijn. In "Agrarisch gebied met

waarden – Natuur“ (EHS) zijn hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan.

Via een binnenplanse afwijking kan, voor zover uit een onafhankelijk deskundig advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen blijkt, dat de TOV tijdelijk (niet langer dan 6 maanden) aanwezig is en vanuit een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is, van de standaardhoogte van maximaal 2,5 meter, tot een hoogte van maximaal 4,5 meter, worden afgeweken.

Het is mogelijk om één keer een omgevingsvergunning aan te vragen voor het herhaaldelijk plaatsen van tijdelijke TOV. Wel zullen de voorzieningen dan qua situering, maatvoering en materiaalgebruik moeten voldoen aan hetgeen is opgenomen in de omgevingsvergunning. Indien er een verandering optreedt, zal er een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden.

Agrarische hulpgebouwen

Conform de Verordening ruimte moeten alle gebouwen, waaronder dus ook agrarische hulpgebouwen, binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. In het nieuwe plan is hier dan ook geen afwijking meer voor opgenomen, zoals nog wel aanwezig was in het huidige plan ten behoeve van de oprichting van, volgens onafhankelijk deskundige advies voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijke melkstallen en schuilgelegenheden voor vee buiten een bouwvlak.

Energie opwekking - mestverwerking

Gelet op de grote diversiteit aan installaties en technieken en (blijkens de Plan-MER) mogelijke milieueffecten worden (conform het huidige bestemmingsplan) ontwikkelingen met betrekking tot mestbewerking, mestverwerking en biomassaverwerking buitenplans beoordeeld. In een afzonderlijke planologische procedure kunnen alle mogelijk in het geding zijnde belangen en waarden op de voorgenomen locatie tegen elkaar afgewogen worden. Vorenstaande geldt tevens voor initiatieven met betrekking tot bijvoorbeeld windenergie.

Mede op basis van de regeling in de Verordening ruimte is een uitzondering gemaakt voor mestbewerking van enkel op het eigen bedrijf geproduceerde mest. Deze activiteit is bij recht toegelaten in het bestemmingsplan.

Nevenactiviteiten

Semi-agrarische nevenactiviteiten (activiteiten, behorend tot een agrarisch verwant bedrijf of agrarisch-technisch hulpbedrijf), dagrecreatie, horeca, verblijfsrecreatie (waaronder bed&breakfast en vakantieappartementen), sociaal-maatschappelijke functies (waaronder kinderdagopvang, zorgboerderij, resocialisatie), educatie (rondleidingen en andere vormen van opleiding), vergaderfaciliteiten en de verkoop van streek eigen

producten zijn via een (binnenplanse) afwijking als nevenfunctie mogelijk gemaakt. Om te voorkomen dat een derde de nevenactiviteit ontplooit, wordt de eis gesteld dat deze activiteiten door de eigenaar / exploitant van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf wordt uitgevoerd. Het maximale oppervlak, wat voor deze nevenfuncties mag worden ingezet, bedraagt 250 m², met uitzondering van de statische opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en met uitzondering van semi-agrarische bedrijvigheid, waarvoor een maximum oppervlakte geldt van 500 m². Ingeval van de verkoop van streekeigen producten geldt een maximaal verkoopvloeroppervlak (winkeloppervlak) van 50 m². De maximale oppervlaktemaat voor een nevenactiviteit heeft enkel betrekking op de maat, welke alleen voor die nevenfunctie wordt ingezet. In de situatie, dat bedrijfsvloeroppervlakte wordt gebruikt voor zowel de agrarische hoofdfunctie, als de nevenactiviteit (dubbelgebruik van die ruimten), wordt die oppervlakte niet meegerekend bij de oppervlaktemaat voor die nevenactiviteit. Ter verduidelijking hiervan het volgende voorbeeld. Bij een paardenfokkerij (incl. africhting) geldt, dat er maximaal 500 m² mag worden ingezet voor een paardenpension als nevenfunctie. Ingeval er een rijbak aanwezig is, welke primair wordt gebruikt voor de africhting van paarden, maar daarnaast ook gebruik wordt door de pensionstalling, dan wordt bij het bepalen van de oppervlaktemaat voor de nevenactiviteit deze paardenbak buiten beschouwing gelaten. De stallen, waar de pensionpaarden staan, worden wel in beschouwing genomen bij het bepalen van de oppervlaktemaat t.b.v. de nevenactiviteit.

Activiteiten mogen alleen plaats vinden in de milieucategorieën 1 of 2. De activiteiten mogen, met uitzondering van de verkoop van streekeigen producten, geen detailhandel, een showroom of een afhaalpunt c.q. logistieke functie (bijvoorbeeld ingeval van internethandel) en semi-agrarische bedrijven in agrarisch gebied betreffen. Het hebben van een kantoorfunctie als onderdeel van een internethandel is overigens wel toegestaan. Er mag ten behoeve van de nevenactiviteit geen buitenopslag plaats vinden. Ingeval van verblijfsrecreatie geldt een absoluut maximum van 10 verblijfsplaatsen. Horeca is toegestaan als zelfstandige nevenactiviteit, tot een maximum capaciteit van 30 personen / zitplaatsen (binnen- en buitenruimte). Daarnaast is horeca toegestaan, voor zover deze ondergeschikt en gelieerd is aan een nevenfunctie en deze niet open wordt gesteld aan anderen dan diegene die gebruik maken van de nevenfunctie.

Conform het huidige bestemmingsplan is kleinschalig kamperen als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf toegestaan, zie hiervoor verder het hoofdstuk Recreatie. Qua maximum aantal vierkante meters aan bebouwing, welke ten dienste staan van het kleinschalig kampeerterrein (centrale voorzieningen), wordt aangesloten op de hierboven beschreven regeling.

Een stapeling (lees combinatie) van nevenfuncties is toegestaan, mits het totale oppervlak aan nevenfuncties de toegestane maat van 250 m² niet te boven gaat (ook indien een van de functies statische opslag van goederen betreft).

De verkoop van ter plaatse, op het desbetreffende agrarische bedrijf, geteelde producten is bij recht toegestaan tot max. 50 m².

Tenslotte is, voor zover er sprake is van aanwezigheid van een bedrijfswoning, een aan huis verbonden beroep of bedrijf bij recht mogelijk.

Conform het huidige bestemmingsplan en de Verordening ruimte geldt, dat de nevenfuncties binnen de bestaande bebouwing moeten plaats vinden.

Vervolgfuncties

Als gevolg van diverse ontwikkelingen in de landbouwsector komen veel agrarische bedrijfsgebouwen vrij. Beëindiging van het agrarisch gebruik kan leiden tot verloedering van (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Indien hergebruik samen gaat met sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing en een adequate landschappelijke inpassing, kan dit bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Bovendien kan hergebruik een impuls leveren aan de versterking van de leefbaarheid op het platteland en kan dit kapitaalvernietiging voorkomen.

In het bestemmingsplan zijn conform het geldende plan wijzigingsmogelijkheden (met voorwaarden) opgenomen, teneinde verschillende vormen van functieverandering te faciliteren. Dit betreffen mogelijkheden voor locaties, waar de bedrijfsmatige activiteiten recent zijn of in de nabije toekomst zullen worden beëindigd, als wel voor locaties, waar de bedrijfsmatige activiteiten reeds langer geleden zijn beëindigd, maar waar de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en agrarische bestemming nog wel aanwezig is.

Agrarische vervolgfuncties - omschakeling van agrarisch bedrijfstype

Voor omschakeling van het ene agrarische bedrijfstype naar het andere gelden dezelfde regels uit de Verordening ruimte als voor uitbreiding en nieuwvestiging van toepassing zijn.

- Omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf blijft, conform het huidige bestemmingsplan, niet toegestaan;
- Omschakeling naar een (intensieve) veehouderij is alleen mogelijk, indien wordt voldaan aan de eisen van een zorgvuldige veehouderij en andere te stellen voorwaarden. Hiervoor dient gebruik gemaakt te worden van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid;
- Conform het huidige bestemmingsplan is omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf, of naar een overig agrarisch bedrijf,

via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

Niet-agrarische vervolgfuncties

Conform het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om agrarische bedrijven, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven (zoals bepaald in de Verordening ruimte), om te schakelen naar de functies wonen en niet-agrarische bedrijvigheid, door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast wordt in afwijking van het huidige beleid functieverandering niet alleen toegestaan in bebouwingslinten, maar binnen het gehele buitengebied, één en ander conform het bepaalde in de Verordening ruimte 2014.

1) Wonen

Agrarische bedrijven, die hun activiteiten beëindigen, kunnen via een wijzigingsprocedure worden omgezet in een woonbestemming. Bij een dergelijke bestemming is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan (zie paragraaf Wonen). Onder toepassing van de sloopbonus-regeling (zie eveneens paragraaf Wonen) mogen bijgebouwen tot een totaaloppervlakte van maximaal 200 m² gehandhaafd blijven en moet het meerdere aan voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Bij omzetting naar de bestemming "Wonen" zal het bouwvlak strak om de te handhaven bebouwing worden gelegd. Ook mag er geen woning worden toegevoegd, al dan niet via splitsing in meerdere woonfuncties. Uitzondering hierop is de toevoeging van een woning, al dan niet via woningsplitsing, in monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden, zover dit (blijkens onafhankelijk deskundige advies) ten dienste staat van behoud en het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

2) Semi-agrarische bedrijven (agrarisch verwante bedrijven of agrarisch-technische hulpbedrijven)

Agrarische bedrijven, die hun activiteiten beëindigen, kunnen via een wijzigingsprocedure worden omgezet in een semi-agrarische bestemming, onder de navolgende voorwaarden:

- Er dient gebruik te worden gemaakt van bestaande bebouwing;
- Ingevolge de Vr 2014 mag de milieucategorie van het bedrijf niet meer bedragen dan categorie 1 of 2 (welke zijn opgenomen in een bedrijvenlijst, die als bijlage bij de regels is gevoegd);
- Er wordt maximaal 750 m² aan bebouwing toegestaan;
- Overtollige (lees: het meerdere aan en/ of het niet ten dienste van de nieuwe functie staande) bebouwing dient te worden gesaneerd;
- Oprichting van nieuwe gebouwen ten dienste van deze vervolgfunctie is mogelijk, voor zover het oppervlak aan gebouwen (zijnde de nieuwe bedrijfsgebouwen, al dan niet in combinatie met de te handhaven gebouwen) in totaal niet meer dan 500 m² bedraagt;
- Buitenopslag is niet toegestaan;

- Er wordt een strak begreind bouwvlak om de te handhaven bebouwing gelegd;
- Rondom het bouwvlak en de overige voorzieningen (zoals erfverharding) wordt een bestemmingsvlak gelegd van maximaal 1,5 ha.;
- Ingevolge de Vr2014 geldt, dat daar waar sprake is van de bestemming “agrarisch met waarden – landschap”, het bestemmingsvlak na wijziging maximaal 5.000 m² groot mag zijn;
- Er dient een adequate landschappelijke inpassing plaats te vinden, welke een passende bestemming krijgt met bijbehorend beschermingsregime.

3) Statische opslag (waaronder caravanstalling)

Agrarische bedrijven, die hun activiteiten beëindigen, kunnen via een wijzigingsprocedure worden omgezet in een bestemming voor statische opslag, onder de navolgende voorwaarden:

- Er dient gebruik te worden gemaakt van bestaande bebouwing (er geldt geen absoluut maximum);
- Ingevolge de Vr 2014 mag de milieucategorie van het bedrijf niet meer bedragen dan categorie 1 of 2 (welke zijn opgenomen in een bedrijvenlijst, die als bijlage bij de regels is gevoegd);
- Overtollige gebouwen (vrijkomende agrarische gebouwen die niet ten dienste staan van deze vervolgfunctie) moeten worden gesaneerd;
- Heroprichting is hier expliciet niet mogelijk;
- Buitenopslag is niet toegestaan;
- Er wordt een strak begreind bouwvlak om de te handhaven bebouwing gelegd;
- Rondom het bouwvlak en de overige voorzieningen (zoals erfverharding) wordt een bestemmingsvlak gelegd met een maximale omvang van 5.000m²;
- Er dient een adequate landschappelijke inpassing plaats te vinden, welke een passende bestemming krijgt met bijbehorend beschermingsregime.

4) Dagrecreatieve vormen van paardenhouderijen (maneges en paardenpension)

Agrarische bedrijven, die hun activiteiten beëindigen, kunnen via een wijzigingsprocedure in de (gebieds)bestemming ‘Agrarisch’ ook worden omgezet in een dagrecreatieve vorm van een paardenhouderij (zoals een manege of een paardenpension), onder de navolgende voorwaarden:

-
- Ingevolge de Vr 2014 mag de milieucategorie van het bedrijf niet meer bedragen dan categorie 1 of 2 (welke zijn opgenomen in een bedrijvenlijst, die als bijlage bij de regels is gevoegd);
- Overtollige gebouwen (vrijkomende agrarische gebouwen die niet ten dienste staan van deze vervolgfunctie) moeten worden gesaneerd;

- Er wordt een strak begrensde bouwvlak om de te handhaven bebouwing gelegd;
- Rondom het bouwvlak en de overige voorzieningen (zoals erfverharding) wordt een bestemmingsvlak gelegd;
- Het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 1,5 ha, en in geval van omschakeling van een agrarisch bedrijf met de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap mag ingevolge de Verordening ruimte deze niet groter zijn dan 5.000 m².
- Buitenopslag, anders dan noodzakelijk voor de bestemming (bijvoorbeeld mestopslag), is niet toegestaan;
- Er dient een adequate landschappelijke inpassing plaats te vinden, welke een passende bestemming krijgt met bijbehorend beschermingsregime;
- Ingeval van een paardenpension, zal deze een semi-agrarische bestemming krijgen, in geval van een manege een sportbestemming.

5) Overige niet-agrarische bedrijven (inclusief dag- en verblijfsrecreatie)
Agrarische bedrijven, die hun activiteiten beëindigen, kunnen via een wijzigingsprocedure ook worden omgezet in een overige niet-agrarische bedrijfsbestemming, onder de navolgende voorwaarden:

- De activiteiten mogen geen vorm van horeca (met of zonder alcohol) of detailhandel, een showroom of een afhaalpunt c.q. logistieke functie betreffen (bijvoorbeeld in geval van internethandel);
- Er dient gebruik te worden gemaakt van bestaande bebouwing;
- Conform het huidige bestemmingsplan wordt er maximaal 400 m² aan bebouwing toegestaan;
- Overtollige (lees: het meerdere aan) bebouwing dient te worden gesaneerd;
- Oprichting van nieuwe gebouwen ten dienste van deze vervolgfunctie is mogelijk, voor zover het oppervlak aan gebouwen (zijnde de nieuwe bedrijfsgebouwen, al dan niet in combinatie met de te handhaven gebouwen) in totaal niet meer dan 250 m² bedraagt;
- Buitenopslag is niet toegestaan;
- Er wordt een strak begrensde bouwvlak om de te handhaven bebouwing gelegd;
- Rondom het bouwvlak en de overige voorzieningen (zoals erfverharding) wordt een bestemmingsvlak gelegd met een maximale omvang van 5.000 m²;
- Er dient een adequate landschappelijke inpassing plaats te vinden, welke een passende bestemming krijgt met bijbehorend beschermingsregime;
- De milieucategorie van het bedrijf mag in beginsel niet meer bedragen dan categorie 1 of 2 (welke zijn opgenomen in een bedrijvenlijst, die als bijlage bij de regels is gevoegd);
- Ingeval er sprake is van een kleinschalig kampeerterrein als vervolgfunctie gelden aanvullend de voorwaarden, die genoemd zijn in de paragraaf Verblijfsrecreatie, onder kleinschalig kamperen.

Conform het huidig beleid is stapeling van vervolgfuncties niet mogelijk. Dit wordt namelijk gezien als gebruikmaking van twee regelingen tegelijk. Daarnaast, en bovenal, zal een stapeling van vervolgfuncties een stapeling van de ruimtelijke uitstraling tot gevolg hebben, hetgeen niet acceptabel wordt geacht.

5.2. Wonen

Toekennen bestemmingsvlak

Voor de regeling van de bestaande woningen is aangesloten bij de geldende plannen. Voor woningen, die zijn gesitueerd in het lint Oosteind, zijn de regels conform het gemeentelijke Handboek Digitale Bestemmingsplannen overgenomen. Voor deze woningen is een bestemmingsvlak, alsmede een bouwvlak en een tuinbestemming (voortuin) op de verbeelding opgenomen. Betreffende woningen zijn op de verbeelding specifiek bestemd als 'Wonen – lint'.

Voor burgerwoningen, die zijn gesitueerd in het buitengebied, zijn de vigerende rechten uit het bestaande bestemmingsplan buitengebied in principe gevolgd. Wel zijn in plaats van de huidige verbale regeling (met enkel een aanpijling op de verbeelding) nu bestemmingsvlakken op de verbeelding opgenomen. Uitgangspunt bij de bepaling van de omvang van dat bestemmingsvlak is, zoals dat ook in de nu geldende regeling al van toepassing is, het concentratiebeginsel. Alle bebouwing dient conform dat bestaande beleid zoveel mogelijk direct grenzend aan de bestaande woning te zijn gesitueerd. Vanwege deze concentratie van bebouwing bedraagt de oppervlakte van het bestemmingsvlak "Wonen" in beginsel maximaal 1500 m², mede afhankelijk van de nu aanwezige bebouwing op een perceel.

Kadastrale percelen, welke nu kleiner zijn dan de gestelde maat van 1500 m², hebben veelal in zijn geheel de bestemming "Wonen" gekregen. Bij grotere percelen is de aanwezige bebouwing zoveel als mogelijk binnen het bestemmingsvlak "Wonen" gesitueerd, waarbij vanwege de situering van de bestaande bebouwing, op onderdelen grotere bestemmingsvlakken dan 1500 m² aanwezig kunnen zijn. Het onbebouwde restantdeel van dat perceel heeft een agrarische bestemming gekregen.

Ingeval er sprake is van een agrarische bedrijfswoning, welke is afgesplitst van een actief agrarisch bedrijf, dan is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' toegekend. Ook is er een regeling opgenomen die, onder voorwaarden, omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk maakt. Eén van de voorwaarden is, dat na omzetting van de bedrijfswoning, er

nog een bedrijfswoning aanwezig moet zijn. Indien dat niet het geval is, dan moet er gebruik worden gemaakt van de regeling voor niet-agrarische vervolgfuncties (omzetting van het gehele agrarische bouwvlak naar de functie wonen).

Door het Rijk is inmiddels wetgeving vastgesteld ten aanzien van de 'plattelandswoning'. Deze wetgeving gaat in op de problematiek, dat nu geen burgerbewoning kan plaatsvinden in een voormalige agrarische bedrijfswoning, zonder dat het agrarische bedrijf, waartoe de woning voorheen behoorde, daar negatieve effecten van ondervindt in de bedrijfsvoering. De nieuwe regeling voorziet erin om burgerwoningen, die afgesplitst zijn van een bedrijf, niet meer als belemmerende factor voor dit bedrijf te laten functioneren. De wetswijziging heeft tot gevolg dat voormalige agrarische bedrijfswoningen kunnen worden aangewezen als 'plattelandswoning'. Voor de wet blijft het een bedrijfswoning, maar gelden er niet de strenge milieunormen die bij gewone burgerwoningen van toepassing zijn. Met de aanduiding 'plattelandswoning' vormt de betreffende woning geen belemmering meer voor eventuele toekomstige uitbreidingen van het actief agrarisch bedrijf. Daarmee wordt tevens de betreffende burgerwoning zelf in zijn geheel niet meer beschermd tegen de toekomstige uitbreidingen van het agrarisch bedrijf. Doordat het wetsvoorstel Plattelandswoning vertaald is in feitelijke wetgeving, kan in het bestemmingsplan de bewoning van niet-agrariërs in voormalige agrarische bedrijfswoningen worden toegestaan, zonder dat dit leidt tot een aanscherping van de milieueisen voor het agrarisch bedrijf, waarvan het is afgesplitst. Deze nieuwe regelgeving heeft overigens alleen betrekking op afgesplitste bedrijfswoningen en het voormalig bedrijf waar deze woning toe behoorde. In andere gevallen blijft de huidige milieu wet- en regelgeving van kracht.

(Bedrijfs)woningen

Daarnaast geldt het volgende:

- Bestaande (bedrijfs- en) burgerwoningen in het buitengebied mogen bij recht worden vergroot tot een maximum inhoud van 750m³;
- Voor burgerwoningen in lint Oosteind geldt een afwijkende regeling. Voor deze woningen geldt geen absoluut maximum voor de inhoudsmaat. Voor betreffende locaties is, conform de gemeentelijke regeling voor het stedelijk gebied, een bouwvlak op de verbeelding opgenomen alsmede is in de regels de toegestane maatvoering (goot- en bouwhoogte) en het bebouwingspercentage vastgelegd;
- Indien een burger- of bedrijfswoning deel uitmaakt van een langgevelboerderij of een monument, mag het gehele bestaande pand worden benut voor deze woning. Deze uitbreiding van de woonfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bouwmassa en mag geen extra bebouwing in de vorm van meer bijgebouwen tot gevolg hebben. Hierbij wordt wel de voorwaarden gesteld, dat uit een onafhankelijk deskundig advies moet blijken, dat er daadwerkelijk sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object.
- Vervangende nieuwbouw van een burgerwoning in het buitengebied is in principe uitsluitend toegestaan op de plaats van bestaande fundamenteen. Onder voorwaarden kan herbouw via afwijking buiten de bestaande fundering mogelijk worden gemaakt, teneinde te kunnen komen tot een stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering of de verbetering van de verkeersveiligheid van de situatie

ter plaatse. Vanuit provinciaal beleid wordt verlangd dat bij heroprichting, op of buiten de bestaande fundering, alle overtollige gebouwen moeten worden gesloopt.

Omvang bijgebouwen

De maximaal toegestane omvang van vrijstaande bijgebouwen voor (bedrijfs- en burger)woningen in het buitengebied is gesteld op 100 m². De gestelde oppervlakte kan bij burgerwoningen via een binnenplanse afwijking met toepassing van een (ook al in het geldende bestemmingsplan opgenomen) sloop-bonus regeling worden vergroot met 20% van de te slopen bijgebouwen (in de regel bedrijfsgebouwen, die toebehoorden aan het voorheen ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf) tot een totaal maximum van 200 m² (is thans 150 m²) aan bijgebouwen.

Toelichting Sloopbonusregeling

Bij woningen mogen standaard maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken (voorheen vrijstaande bijgebouwen) staan. Indien er meer aanwezig is dan 100 m², dan moet dat meerdere worden gesloopt. Echter, als tegemoetkoming, mag 20% van hetgeen zou moeten worden gesloopt, als extra, bovenop de standaard 100 m², blijven staan. Hierbij geldt wel een maximum van in totaal 200 m². Hieronder worden een aantal voorbeelden gegeven.

Een agrarisch bedrijf is gestopt met zijn bedrijfsvoering en wil zijn bestemming omzetten in "wonen". Ingeval er sprake is van 700 m² aan (agrarische) bedrijfsgebouwen, dan moet er 600 m² worden gesloopt. De sloopbonusregeling maakt het mogelijk om 20% hiervan (is 120 m²) extra, bovenop de standaard van 100 m², te laten staan. Het totaal is hiermee 220 m². Omdat er een maximale bovengrens van toepassing is van 200 m², zal er uiteindelijk 200 m² mogen blijven staan. Hierbij is het ook mogelijk om een alles of een gedeelte te slopen en daarvoor nieuwe gebouwen neer te zetten.

Bij een bestaande, en als zodanig bestemde, woning is 300 m² aan bijgebouwen aanwezig. Hiervan is 100 m² toegestaan en valt het resterende (200 m²) onder het overgangsrecht. Deze mogen ingevolge het overgangsrecht niet worden verbouwd of worden heropgericht. Alleen onderhoud is toegestaan. Wil men gaan verbouwen of heroprichten, dan moet 200 m² worden gesloopt. De sloopbonusregeling maakt het mogelijk om 20% hiervan (is 40 m²), extra bovenop de standaard van 100 m², te laten staan/ herbouwen. In totaal mag er dus 140 m² blijven staan / worden herbouwd en moet er 160 m² worden gesloopt.

Voor de maximaal toegestane omvang van vrijstaande bijgebouwen in het lint Oosteind wordt de gestaffelde regeling voor stedelijke situaties uit het Handboek gevolgd, waarmee afhankelijk van de grootte van het bouwperceel 50, 100 dan wel 150 m² aan (vrijstaande) bijgebouwen kan worden toegestaan.

Woningsplitsing / toevoegen woning

Ter instandhouding van langgevelboerderijen en monumenten is het via een binnenplanse afwijking mogelijk om binnen de bestemming 'Wonen' woningen toe te voegen binnen de bestaande massa, al dan niet via woningsplitsing, voor zover:

- Uit onafhankelijk deskundig advies is gebleken, dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object, waarvan de instandhouding is gebaat bij het toevoegen van een woning;
- De toevoeging van een woning niet leidt tot een beperking van de milieurechten van omliggende agrarische bedrijven;
- De toegestane omvang van de bijgebouwen per gesplitste woning in beginsel maximaal 100 m² bedraagt; de overige gebouwen dienen te worden gesloopt;
- Via de sloopbonus kan deze toegestane oppervlakte worden vergroot met 20% van het surplus aan gesloopte bijgebouwen tot maximaal 200 m² per woning.

Afhankelijk wonen (mantelzorg)

Om in de zorgbehoefte te kunnen voorzien, is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen voor afhankelijke woonruimte, conform het gemeentelijk handboek. Via afwijking kan in vrijstaande bijgebouwen bij een burger- of bedrijfswoning, of in een deel van de (bedrijfs)woning zelf, worden voorzien in een tijdelijke zelfstandige woonruimte, te gebruiken ten behoeve van mantelzorg. Randvoorwaarden hierbij zijn onder meer:

- De totaal toegestane oppervlakte mag maximaal 100 m² bedragen;
- De woonruimte is gelegen binnen het bouw- / bestemmingsvlak waarop minimaal één burgerwoning, bedrijfswoning of plattelandswoning is toegestaan;
- De woonruimte is gelegen binnen het bouw-/bestemmingsvlak op een maximale afstand van 15 meter van de burgerwoning of bedrijfswoning;
- De omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalt. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is;
- De noodzaak vanuit mantelzorg moet via een indicatiestelling worden aangetoond.

Huisvesting seizoenarbeiders / kamerverhuur

Huisvesting van seizoenarbeiders / kamerverhuur is op basis van het geldend bestemmingsplan niet toegestaan. Op dit moment is het planologisch onmogelijk om meer dan één huishouden te huisvesten in een als burgerwoning of bedrijfswoning bestemd object.

Voor de nieuwe regeling in het bestemmingsplan is aangesloten bij de onlangs vastgestelde gemeentelijke beleidsregels t.b.v. niet-zelfstandige woonruimten. In het bestemmingsplan is een regel opgenomen, die het mogelijk maakt om via een omgevingsvergunning af te wijken van de

bepaling, dat er maximaal één huishouden in een burgerwoning of bedrijfswoning mag worden gehuisvest. Huisvesting in afzonderlijke bij- / bedrijfsgebouwen, woonunits dan wel caravans is binnen de bestemming 'Wonen' en 'Wonen – lint' niet toegestaan.

Een afwijking ten behoeve van het realiseren van bedoelde niet-zelfstandige woonruimte kan worden verleend onder de voorwaarden, dat:

- Het een object betreft met een woonbestemming (burgerwoning of bedrijfswoning);
- De huisvesting niet leidt tot beperkingen van het ontwikkelingsperspectief van omliggende bedrijven;
- Er ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, hierbij onder andere toetsend aan de geurwetgeving;
- Per bewoner van het object minimaal 24 vierkante meter gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in de bouwverordening en het bouwbesluit, aan gezamenlijke woonruimten en eigen woonruimten aanwezig is;
- In het object aan maximaal 6 personen woonruimte wordt geboden;
- De minimale afstand van een object, waarin niet-zelfstandige woonruimte is toegestaan, tot andere dergelijke objecten dient in beginsel minimaal 250 m te bedragen. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast.

Nevenfuncties

Binnen de nieuwe bestemmingsregeling kan een aan huis verbonden beroep of bedrijf, als nevenactiviteit, worden toegestaan zowel bij burgerwoningen als bedrijfswoningen. Een aan huis verbonden beroep of bedrijf is bij recht toegestaan. Daarbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing: de woonfunctie blijft behouden, er mag niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 50 m², voor deze functie worden ingezet (als ondergeschikt onderdeel van het wonen), het moet een activiteit betreffen die als categorie 1 of 2 bedrijf kan worden aangeduid en er mag geen sprake zijn van enige vorm van detailhandel, een showroom, of een afhaalpunt c.q. logistieke functie betreffen (bijvoorbeeld ingeval van internethandel) of horeca.

Toevoeging van nieuwe woningen

Algemeen

Nieuwbouw van woningen in het buitengebied is in het algemeen uitgesloten. Tot het buitengebied worden niet gerekend de gronden in het lint Oosteind, die conform de provinciale Verordening ruimte onderdeel uitmaken van een kern in het landelijk gebied, alwaar oprichting van nieuwe (burger)woningen onder voorwaarden kan worden toegestaan.

In voorkomende gevallen zullen passende initiatieven voor gronden in het lint op hun eigen merites in een aparte planprocedure beoordeeld worden.

Ruimte voor Ruimte (RvR)

Hoewel de provincie de afgelopen jaren zeer terughoudend omging met de oprichting van nieuwe woningen in het buitengebied, kon in ruil voor de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen c.q. kassen de bouw van extra woningen worden toegestaan in een bebouwingsconcentratie buiten de EHS. Deze Ruimte voor Ruimte regeling had uitsluitend betrekking op (voormalige) intensieve veehouderij (iv)-bedrijven. Middels de zogeheten verbrede ruimte voor ruimte regeling konden daar later tevens niet-iv bedrijven gebruik van maken.

Op basis van bovenstaande provinciale beleidsregels was in het huidige bestemmingsplan ook een Ruimte voor ruimte regeling opgenomen, en wel voor iv-bedrijven en kassen. De provincie heeft met de vaststelling van de nieuwe Verordening ruimte haar RvR-beleid geëvalueerd, bijgesteld en aangescherpt. In de nieuwe regeling is het RvR-beleid alleen nog maar van toepassing op passende locaties, gelegen in bebouwingsconcentraties en alleen onder gelijktijdige sanering van bedrijfsgebouwen, die onderdeel uitmaken van intensieve veehouderijbedrijven. Daarnaast is de verbrede RvR –regeling (oprichting Ruimte voor Ruimte-woning onder sanering van overige bedrijfsgebouwen, zoals een kas) in het provinciaal beleid niet meer toegestaan. Wel kunnen gemeenten een verbrede regeling toepassen op locaties gelegen binnen bebouwingsconcentraties, die tevens onderdeel uitmaken van de aangeduide “zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling”, dan wel “integratie stad – land”. In deze gevallen dient er een koppeling gemaakt te worden met het bestaande woningcontingent. Het gebied tussen Oosteind en het Wilhelminakanaal en het gebied ten zuiden van Dorst, zijn aangewezen als ‘Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ en twee gebieden tegen het kerkdorp Den Hout als “Zoekgebied voor verstedelijking; kernen in landelijk gebied”. Hier zou de verbrede RvR - regeling toegepast kunnen worden.

Voor eventuele woningbouwverzoeken in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling (zowel regulier als verbreed) dient een afzonderlijke planologische procedure doorlopen te worden. Ingeval van sanering van een intensief veehouderij bedrijf zal, conform de Verordening ruimte en de huidige bestemmingsplanregeling, per Ruimte voor Ruimte-woning 1.000 m² aan stallen moeten worden gesaneerd en 3.500 kg aan fosfaatrechten moeten worden doorgehaald. Ingeval van saldering geldt er een ondergrens van 200 m², c.q. 700 kg aan fosfaatrechten. Ingeval van de verbrede Ruimte voor Ruimte-regeling zal er per woning 10.000 m² aan glas moeten worden gesaneerd (thans in staffels van 5.000 m² tot 15.000 m² één woning, 15.000 m² tot 25.000 m² voor twee woningen en meer dan 25.000 m² voor drie woningen) en voor saldering (wat thans

niet mogelijk is) een ondergrens van toepassing zijn van 5.000 m², afkomstig van een (als zodanige bestemd) glastuinbouwbedrijf. Voor beide regelingen geldt, dat de locatie waar, al dan niet in verband met saldering, wordt gesaneerd, het gehele bedrijf wordt gesaneerd en deze wordt omgezet in een woonbestemming. Ingeval van gemengde bedrijven (grondgebonden bedrijf met een intensieve veehouderijtak) geldt, dat de gehele intensieve tak moet worden gesaneerd en de bestemming, voor zover van toepassing, wordt omgezet in een agrarische grondgebonden tak. Ook geldt, dat de sanering (en daarmee ook de saldering) grotendeels (minimaal voor 80%) plaats moet vinden binnen de gemeente Oosterhout. De inhoud van Ruimte voor Ruimte-woningen wordt, net als de huidige regeling, gelijk gesteld met die van burgerwoningen (zijnde 750m³).

Landgoederen

Voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen gelden de randvoorwaarden uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 als uitgangspunt (dit betreft onder andere een minimale omvang van 10 ha per landgoed, per 750 m³ wordt maximaal 1 woning toegelaten, per woning dient minimaal 5 ha landgoed, waarvan 2,5 ha natuur te worden ingericht en er dient sprake te zijn van een karakteristieke verschijningsvorm van de woning).

Initiatieven voor de ontwikkeling van landgoederen zullen op hun eigen merites in een aparte plan(herzienings)procedure worden beoordeeld.

5.3. Niet-agrarische bedrijven

Toekenning bestemmingsvlakken

Alle bestaande (legale) niet-agrarische bedrijven zijn positief bestemd. Voor de bedrijven in het buitengebied is per bedrijf een bestemmingsvlak, alsmede een begrensd bouwvlak rondom bestaande bebouwing en voorzieningen ingetekend, met inachtneming van de huidige rechten. Indien voor de betreffende bedrijven in het huidig geldende bestemmingsplan bebouwingsgrenzen zijn opgenomen, dan zijn deze in dit bestemmingsplan overgenomen.

Onderscheid type bedrijf

Vanwege afzonderlijke omschakelings- en uitbreidingsmogelijkheden wordt in voorliggend plan het onderscheid tussen semi-agrarische bedrijven (agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technische hulpbedrijven) en overige niet-agrarische bedrijven expliciet in beeld gebracht, middels een afzonderlijke bestemming of aanduiding. Een nader onderscheid tussen een agrarisch verwant bedrijf (veehandelaar) of agrarisch-technisch hulpbedrijf (zoals een loonbedrijf) is niet noodzakelijk. Deze zijn beide aangeduid als semi-agrarisch.

Agrarisch - Technisch hulpbedrijf

Dit betreft bedrijven gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Voorbeelden van agrarisch-technische hulpbedrijven zijn: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven).

Agrarisch verwante bedrijven.

Een agrarisch verwant bedrijf is een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinen.

Uitbreidingsruimte

Voor semi-agrarische bedrijven in het buitengebied en het lint Oosteind is per bedrijf een bouwvlak conform het geldende bestemmingsplan ingetekend, met hierbij een mogelijkheid tot uitbreiding van de bebouwing met 15% van het thans aanwezige bebouwde oppervlak. Per bedrijf is de maximale omvang van de toegestane bebouwingoppervlakte (exclusief bedrijfswoning), verbaal in de regels opgenomen. Ingevolge de Vr2014 geldt, dat semi-agrarische bedrijven welke gelegen zijn in agrarisch gebied met waarden – landschap, geen uitbreidingsmogelijkheden krijgen.

De overige bedrijven in het buitengebied en het lint Oosteind, niet zijnde agrarisch of semi-agrarisch, krijgen geen uitbreidingsruimte.

Uitbreidingen van bouwvlakken is conform het huidige plan niet mogelijk.

Omschakeling

Via afwijking kan conform het huidige plan worden omschakeld naar een uit milieutechnische oogpunt lichter bedrijf dan wel een bedrijf met eenzelfde milieucategorie, mits sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering, alsmede naar de functie wonen. Daarnaast zijn hier de regels van toepassing inzake de omschakeling van agrarische bedrijven (zie hiervoor paragraaf 6.11, voor het onderdeel dat van toepassing is op de voorliggende concrete situatie). Vanuit provinciaal beleid geldt hierbij, dat ingeval een bedrijf omschakelt, dit niet kan leiden tot een bedrijf behorende tot milieucategorie 3 en er is aangetoond, dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op de langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5.000 m².

In de Notitie Beleidsuitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied 2012 Oosterhout (inclusief Lint Oosteind) was voor de bedrijven in het lint Oosteind voorzien in een regeling welke gelijk was aan het Handboek (digitale) bestemmingsplannen. Conform dit handboek zou omschakeling

van de ene niet-agrarische bedrijfsvorm naar een andere niet-agrarische bedrijfsvorm bij recht mogelijk worden gemaakt. Gezien de verschillende functies in het lint (wonen, agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven) is het wenselijk om, conform de regeling in het buitengebied, omschakeling via een afwijking toe te staan, voor zover daarmee wordt omgeschakeld naar een uit milieutechnische oogpunt lichter bedrijf dan wel een bedrijf met eenzelfde milieucategorie en sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering. De mogelijkheid om om te schakelen naar een grondgebonden agrarisch bedrijf of een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf (dus niet zijnde iv), is eveneens niet opgenomen in de regels. Indien een dergelijke omschakeling aan de orde is, zal via een planherziening medewerking worden verleend.

5.4. Recreatie

Verblijfsrecreatie

Er wordt onderscheid gemaakt in vier soorten nachtverblijf:

1. Reguliere kampeerterreinen;
2. Natuurkampeerterreinen;
3. Kleinschalig kampeerterrein;
4. Overige verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Ad 1) Reguliere kampeerterreinen

In het buitengebied ligt een aantal bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen, die in dit bestemmingsplan conform hun huidige omvang als recreatief bedrijf bestemd zijn.

De juridische regeling is ten opzichte van de huidige regeling enigszins versoepeld. Er zijn uitsluitend enige randvoorwaarden opgenomen om de ruimtelijke uitstraling en eventuele overige effecten op de omgeving van het terrein te kunnen reguleren. Overige, meer gedetailleerde regelingen uit het huidige bestemmingsplan (ten aanzien van onder meer minimale afstandseisen tussen standplaatsen, minimale oppervlakte per standplaats) zijn zoveel mogelijk losgelaten, om zo binnen het terrein wat meer flexibiliteit aan de ondernemer te kunnen bieden.

Permanente bewoning van recreatiewoningen is en blijft uitgesloten.

Centrale voorzieningen (receptie, zwembad, horeca) dienen binnen een, per locatie specifiek toe te kennen, bouwvlak te worden opgericht, waarbij een bouwhoogtemaat van 9 meter als maximum geldt, tenzij bestaand reeds hoger vergund is.

Overige bouwwerken (sanitaire voorzieningen, (af)wasgelegenheden, wasserettes en onderhoudsgebouwen) zijn buiten dit bouwvlak toegestaan. Daarnaast is in de regels een maximum opgenomen van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte voor de centrale

voorzieningen. Afhankelijk van bestemming, zijn buiten het bouwvlak stacaravans en recreatieverblijven toegestaan. Hierbij is qua aantal en oppervlakte per eenheid geen afbreuk gedaan aan de bestaande rechten.

De gemeente staat niet onwelwillend tegenover medewerking aan eventueel noodzakelijke gebiedsuitbreiding van de bestaande reguliere kampeerterreinen, mits dit geen negatieve gevolgen heeft voor omliggende waarden en functies. In voorkomende gevallen zal een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen dienen te worden, waarmee een regeling op maat kan worden opgesteld. Bovenstaande geldt eveneens voor vestiging van nieuwe reguliere kampeerterreinen, al dan niet middels doorgroei van al aanwezige kleinschalige kampeerterreinen. Nieuwvestiging is niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. In voorkomende gevallen zal een afweging van alle relevante belangen worden gemaakt en bij positief resultaat zal een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen dienen te worden, waarmee een regeling op maat kan worden opgesteld.

Ad 2) Natuurkampeerterreinen

Dit betreffen rustige en eenvoudige kampeerterreinen met een natuurlijk, extensief karakter, waarbij het voorzieningenniveau zeer beperkt is.

In het nieuwe plan wordt via een wijzigingsprocedure, de mogelijkheid geboden voor de oprichting van nieuwe natuurkampeerterreinen, voor zover dit gepaard gaat met natuurontwikkeling. Aan een dergelijke ontwikkeling worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Het terrein heeft een extensief karakter, wat zich vertaalt in het aanwezig zijn van een kleinschalig recreatief onderkomen;
- De ontwikkeling gaat gepaard met de ontwikkeling van nieuwe natuur, waarbij de oppervlakte nieuw te realiseren natuur, minimaal gelijk is aan het oppervlak nieuw te realiseren natuurkampeerterrein;
- Als onderdeel van de ontwikkeling van nieuwe natuur, dient het terrein ook rondom adequaat landschappelijk te worden ingepast;
- Buiten het bouwvlak is jaarrond de plaatsing van kampeermiddelen toegestaan, met dien verstande dat vaste staanplaatsen (d.w.z. jaarrond gebruik door een en dezelfde persoon en / of plaatsing van een en hetzelfde kampeermiddel) niet zijn toegestaan;
- Centrale voorzieningen zijn alleen toegestaan binnen een bestaand bouwvlak, binnen bestaande gebouwen tot een maximum van 400 m²; het overige zal moeten worden gesloopt;
- In afwijking van vorenstaande is het toegestaan om op een bestaand bouwvlak, onder sanering van bestaande gebouwen, nieuwe gebouwen te bouwen, met dien verstande, dat er dan in plaats van 400 m², maximaal 250 m² aan gebouwen is toegestaan, exclusief de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- De minimale afstand van een nieuw natuurkampeerterrein tot een reeds bestaand kleinschalig of natuurkampeerterrein dient in beginsel

500 meter te bedragen, ter voorkoming van een ongewenste concentratie aan natuurkampeerterreinen. Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond, dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast;

- Er geen sprake is van ligging in de Ecologische Hoofdstructuur en, ter plaatse waar gebouwen worden opgericht, er sprake is van een bouwvlak waar thans meer dan 100 m² aan bouwrechten op rusten.

Bestaande natuurkampeerterreinen hebben, voor zover de huidige rechten afwijken van bovenstaande voorwaarden, een passende bestemming gekregen.

Ad 3) Kleinschalig kampeerterrein

De mogelijkheid voor kleinschalig kamperen is in het huidige plan onder een aantal voorwaarden middels een afwijking bij (semi)-agrarische bedrijven toegestaan. De betreffende mogelijkheid is ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ook de oprichting van een kleinschalig kampeerterrein als een vervolgfunctie bij een vrijkomend agrarisch bedrijf en bij burgerwoningen toegestaan (zie paragraaf Vervolgfuncties). Daarbij gelden onder meer de navolgende randvoorwaarden:

- Ter plaatse waar gebouwen worden opgericht, moet sprake zijn van een bouwvlak, waar thans meer dan 100 m² aan bouwrechten op rusten;
- Het betreft maximaal 25 plaatsen (is thans 20);
- De kampeerplaatsen dienen, conform het huidige plan, allemaal binnen 100 meter van het bijbehorende bouwvlak gelegen te zijn;
- Plaatsing van mobiele kampeervoorzieningen (dus geen stacaravans of chalets) wordt jaarrond toegestaan (thans van november tot en met maart), met dien verstande dat vaste staanplaatsen (d.w.z. jaarrond gebruik door een en dezelfde persoon) niet is toegestaan;
- Landschappelijke inpassing is vereist, welke een passende bestemming krijgt met bijbehorend beschermingsregime;
- De minimale afstand van een nieuwe kleinschalige kampeervoorziening tot een reeds bestaande kleinschalige kampeervoorziening dient in beginsel minimaal 500 m te bedragen, ter voorkoming van een ongewenste concentratie aan kleinschalige kampeerterreinen (thans geldt de eis van maximaal 2 kleinschalige kampeervoorzieningen per woonkern). Van deze minimale afstandseis kan worden afgeweken, wanneer kan worden aangetoond dat de draagkracht van het gebied daarmee niet onevenredig wordt aangetast;
- Qua bebouwingsoppervlak (niet zijnde de kampeermiddelen) geldt er (in overeenstemming met de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie als nevenfunctie) een totaal maximum oppervlak van 250 m², ingeval van

een vervolgfunctie 400 m² en ingeval van een burgerwoningen 100 m²;

- Horecavoorzieningen zijn alleen mogelijk voor zover deze ondergeschikt en gelieerd zijn aan de camping. Deze horecavoorziening zal vorm moeten krijgen binnen het totaal oppervlak aan gebouwen / centrale voorzieningen dat bij kleinschalige kampeerterreinen is toegestaan en mogen niet open worden gesteld aan anderen, die diegenen die gebruik maken van de kampeervoorziening;

Bovenstaande regels zijn ook van toepassing op bestaande kleinschalige kampeerterreinen.

Ad 4) Overige verblijfsrecreatieve voorzieningen

In dit plan is een regeling opgenomen, waarbij realisering van diverse soorten nachtverblijven (waaronder bed&breakfast of logies) via een (binnenplanse) afwijking als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven, enkel binnen de bestaande bebouwing, mogelijk wordt gemaakt tot een maximale omvang van 250 m².

Bij (bedrijfs)woningen is bed&breakfast, onder voorwaarden, eveneens mogelijk gemaakt via een binnenplanse afwijking. Daarnaast is, via de regeling voor agrarische vervolgfuncties, de vestiging van kleinschalige verblijfsrecreatieve bedrijven op voormalige agrarische bedrijfslocaties, middels een wijzigingsbevoegdheid, mogelijk gemaakt.

Dagrecreatie

De bestaande dagrecreatieve voorzieningen zijn als zodanig op de verbeelding opgenomen en voorzien van een adequate regeling, met inachtneming van de huidige bestemmingsregeling.

Voor nieuwe kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen bij agrarische bedrijven wordt verwezen naar de regeling, als vermeld onder Nevenfuncties en Vervolgfuncties.

Zoals in de paragraaf met betrekking op paardenhouderijen is verwoord, is een manege een publiekgerichte vorm van een paardenhouderij. Dergelijke bedrijven worden als een dagrecreatieve functie beschouwd, waarvoor de bestemming "Sport" is opgenomen. Gezien de behoefte in de maatschappij zijn bij deze vormen van paardenhouderij sociaal-maatschappelijke functies (zorgboerderij, resocialisatie), als ondergeschikte nevenactiviteit, tot een maximum van 250 m², via een binnenplanse afwijking mogelijk. Ook is het mogelijk om binnen deze bestemming een ondergeschikte en functiegerelateerde horecavoorziening te exploiteren. Deze mag dan echter niet worden opengesteld voor derden (dus geen feesten en partijen of terrasfunctie voor recreanten), maar enkel voor diegene die paardrijden en eventuele

begeleiders daarvan. Voor de overige mogelijkheden voor omschakeling en uitbreiding wordt verwezen naar de paragraaf Vervolfuncties.

5.5. Overig

Landschapselementen

In het huidige plan is een aantal landschapselementen specifiek op de verbeelding opgenomen en voorzien van een beschermingsregeling. De betreffende gronden zijn bestemd voor de instandhouding van natuurlijke en landschappelijke waarden, alsmede voor de instandhouding van monumentale bomen: op de betreffende gronden mag niet worden gebouwd. De landschapselementen zijn in voorliggend plan via het opnemen van een bestemming "Natuur", of middels een verbale regeling beschermd.

Militair oefengebied

In het nieuwe bestemmingsplan zijn de militaire oefenterreinen opgenomen met de bestemming "Maatschappelijk – Militair Oefenterrein".

Hondenoefenterrein

In het nieuwe bestemmingsplan is het bestaand gebruik, conform de regeling in het vigerende bestemmingsplan, opgenomen.

Infrastructuur

De bestaande infrastructuur (waaronder alle wegen, vaarwegen, spoorwegen, hoogspanningsleidingen, ondergrondse leidingen etc.) is conform het huidige gebruik bestemd, voor zover het noodzakelijk is deze planologisch vast te leggen.

Gasleidingen, rioolpersleidingen, hoofdwaterleidingen, hoogspanningsleidingen en andere relevante leidingen (bijvoorbeeld landelijke olieleidingen) zijn, inclusief de hiervoor geldende beschermingszones aan weerszijden van die leidingen, waar nodig voorzien van een dubbelbestemming.

6. BESTEMMINGSREGELING OMGEVINGSKWALITEIT

Het buitengebied van Oosterhout beschikt over diverse specifieke waarden, die in het bestemmingsplan om een specifieke bescherming vragen.

Meerdere van deze waarden zijn van bovengemeentelijk belang en zijn derhalve door de provincie in de Verordening ruimte voorzien van een beschermingsregeling. De gemeente is verplicht deze bescherming in haar bestemmingsplan door te vertalen. Dit betreft onder meer:

- natuur- en landschapswaarden:
 - ecologische hoofdstructuur;
 - groenblauwe mantel;
 - ecologische verbindingszone;
- cultuurhistorisch en archeologische waarden:
 - cultuurhistorisch vlak.
- waterhuishoudkundige waarden:
 - behoud en herstel van watersystemen;
 - waterwingebied;
 - grondwaterbeschermingsgebied
 - Boringvrije zone;
 - Aansluiting primaire waterkering;
 - Reservering waterberging.

Daarnaast zijn er ook waarden, welke op basis van vastgesteld rijks- of gemeentelijke regelgeving en beleid in het bestemmingsplan beschermd dienen te worden. Dit betreft onder meer:

- natuur- en landschapswaarden:
 - landschappelijke openheid;
- cultuurhistorische en archeologische waarden:
 - archeologisch waardevolle gebieden;
 - beschermd dorpsgezicht;
 - cultuurhistorisch waardevolle vlakken;
 - monumentale gebouwen;
 - historische verkaveling;
 - zandpaden;
 - molenbiotoop;
 - schootsveld.
- aardkundig / geomorfologische waarden:
 - waardevol reliëf.

De hiervoor opgesomde waarden worden in de navolgende paragrafen beschreven. Ook is opgenomen, hoe deze waarden zijn beschermd in het bestemmingsplan.

belang. Tot groot openbaar belang wordt in ieder geval gerekend de veiligheid, de drinkwatervoorziening en de plaatsing van installaties voor winning, opslag of transport van gas. Hierbij dienen de negatieve effecten waar mogelijk te worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd (op basis van eveneens in de Vr2014 opgenomen compensatieregels, artikel 5.6).

De toepassing van het “nee, tenzij”-beleid vergt maatwerk. Derhalve zijn ontwikkelingen in de EHS in het bestemmingsplan niet mogelijk, maar kunnen zij via een afzonderlijke ruimtelijke procedure gerealiseerd worden.

De EHS is in voorliggend bestemmingsplan bestemd als ‘Natuur’, voor zover het reeds bestaande natuurterreinen betreffen, danwel de gebieden reeds in eigendom van een natuurbeherende instantie zijn. Gronden gelegen binnen de EHS, die agrarisch in gebruik zijn, zijn bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Natuur’. De regeling in het bestemmingsplan kent binnen de Ecologische Hoofdstructuur een conserverend regime. Bescherming van de ecologische waarden is hierbij als doeleind opgenomen en het huidige gebruik blijft toegelaten.

Attentiegebied EHS

Rondom de hydrologisch kwetsbare EHS-gebieden liggen hydrologische beschermingszones, de zogenaamde attentiegebieden EHS. In de gemeente Oosterhout is geen attentiegebied EHS gelegen.

Ecologische Verbindingszone

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 ander natuurgebied verplaatsen.

Ter plaatse van deze aanduiding uit de Verordening ruimte 2014 strekt een bestemmingsplan tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, met een breedte van:

- tenminste 50 meter in bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
- tenminste 25 meter in alle overige gebieden.

In het bestemmingsplan dienen regels gesteld te worden voor zover dat nodig is om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor het na te streven doel. Hierbij moeten in ieder geval beperkingen worden gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen (m.n. voor bebouwing hiervoor) en dienen regels te worden gesteld t.a.v. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m².

Binnen de gemeente zijn reeds diverse ecologische verbindingszones (EVZ's) gerealiseerd. Deze zijn voorzien van een passende bestemming,

waarbij de “natte” EVZ’s de bestemming “Water” en/of “Natuur” en de ‘droge’ EVZ’s de bestemming “Natuur” hebben gekregen.

Voor de nog niet gerealiseerde ecologische verbindingzones is een wijzigingsbevoegdheid naar “Natuur” opgenomen. Betreffende gebieden zijn op de verbeelding aangeduid als ‘wro-zone wijzigingsgebied evz/herstel watersystemen’. Hiermee wordt de aanleg van de ecologische verbindingzone planologisch mogelijk gemaakt, zie onderstaande paragraaf.

Behoud en herstel watersystemen

Binnen het plangebied van de gemeente Oosterhout bevinden zich diverse waterlopen, die in de Verordening ruimte (en het provinciaal Waterplan 2010-2015) zijn aangeduid ten behoeve van behoud en herstel van watersystemen (zijnde de Donge, het Wilhelminakanaal en het Markkanaal). Het zijn gebieden, waarbinnen gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van het natuurlijk watersysteem (beken en kreken) en de daaraan gekoppelde natuur- en landschapswaarden. Deze doelstelling geldt als randvoorwaarde voor ontwikkelingen binnen deze gebieden. In deze gebieden gelden ruimtelijke beperkingen aan activiteiten, die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken.

Noodzakelijke herstelmaatregelen vloeien voort uit de Europese Kaderrichtlijn Water en hebben betrekking op zowel de waterkwaliteit, de waterkwantiteit als de ecologie. Herstelmaatregelen in de beek zijn bijvoorbeeld hermeandering, inrichting oevers, aanleg van plas-dras gebieden, aanleg vispassages en herstel van brongebieden (kwel). Om het beekherstel te realiseren zal in de betreffende ruimte een strook van 25 meter aan weerszijden van de beek/waterloop moeten worden ingericht voor het watersysteem. Deze gronden zullen verworven moeten worden en dienen daarna als natuur aangemerkt te worden. Een groot deel van deze ruimte kan dan tevens worden benut voor waterberging. Eventuele verwerving van de gronden vindt overigens uitsluitend op vrijwillige basis plaats.

De aanduidingen voor ‘Ecologische verbindingzone’ en het ‘Behoud en herstel van watersystemen’, zoals opgenomen in de Verordening ruimte, zijn identiek. Op de verbeelding is daarom de aanduiding ‘wro-zone wijzigingsgebied evz / herstel watersystemen’ opgenomen voor een strook van 25 meter aan weerszijden van de beek.

Binnen deze strook is een stelsel van omgevingsvergunningvereisten voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden van kracht, waarbij beperkingen worden gesteld aan werkzaamheden, die de strook minder geschikt maken voor toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem

of de realisatie als EVZ. Conform de Verordening ruimte geldt dit ook voor het oprichten van gebouwen binnen bestaande bouwvlakken.

Tenslotte is binnen deze zone een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Natuur' opgenomen, om zodoende de te zijner tijd gerealiseerde EVZ's een passende bestemming te kunnen geven.

6.2. Cultuurhistorie

Cultuurhistorie neemt in toenemende mate een belangrijke rol in het ruimtelijk ordeningsbeleid. In voorliggende paragraaf wordt aandacht besteed aan:

- Cultuurhistorische vlakken;
- Molenbiotoop;
- Schootsvelden;
- Zandpaden;
- Monumenten;
- Beschermd dorpsgezicht;
- Cultuurhistorische verkaveling.

Cultuurhistorische vlakken

Vanuit de Verordening Ruimte wordt aandacht besteed aan het aspect cultuurhistorie. Een gedeelte van het plangebied is aangeduid als cultuurhistorisch vlak. Het betreft het Landgoed Oosterheide en de vestingwerken ten noorden van Breda. Beide worden hieronder weergegeven op afbeelding en beschreven.



Uitsnede kaart 'Cultuurhistorie' Verordening Ruimte

Landgoed Oosterheide (1)

Oosterheide is een ruim 100 hectare groot landgoed en bestaat voornamelijk uit bos. Bijzonder is de variatie aan boomsoorten in het bos en in de laanbeplanting.

Landgoed Oosterheide is een voormalig heidegebied, dat in de achttiende eeuw gedeeltelijk is bebost. De resterende heidevelden zijn aan het eind van de negentiende eeuw beplant. Bij de aanleg van het bos werden zeventig verschillende boomsoorten gebruikt. Het bos maakt daardoor een parkachtige indruk. In het bos liggen bloemrijke graslanden en enkele natuurvriendelijke akkers, waar akkerkruiden groeien. Het landhuis uit 1909 is in 2006 gerestaureerd en vormt samen met de bijbehorende boerderij een Rijksmonument.

In de achttiende eeuw was de Oosterheide een militair oefenterrein. Meer dan 30.000 manschappen oefenden hier. Op de Oosterheide liggen de Kalix Berna, drie kunstmatige heuveltjes die dienden als kogelvangers. De hoeve De Kalbergen is hiernaar vernoemd.

Vestingwerken ten noorden van Breda (2)

De vestingwerken ten noorden van Breda speelden een belangrijke rol ter bescherming van het Hertogdom Brabant, vervulden een rol als steunpunt van de Zuiderwaterlinie en dienden ter verdediging van verbindingswegen. De meeste werken liggen nog herkenbaar in het veld, andere zijn omgevormd tot landgoed. Binnen de gemeente betreft dit de Linie van Den Hout (2a) en voor een klein gedeelte de Linie van de Munnikenhof (2b). Beiden linies werden in 1701 aangelegd en maakte deel uit van het door Menno van Coehoorn ontworpen Zuiderfrontier of Zuider Waterlinie.

De Linie van Den Hout diende als afsluiting van een smalle strook niet te inunderen zandgrond, tussen de Brieltjenspolder in het oosten en de Zeggepolder in het Westen. Het profiel van de linie is in het landschap nog zeer goed herkenbaar.

De Linie van de Munnikenhof diende het acces van de hoge zandrug tussen de Binnenpolder en de Polder de Moeren af te sluiten.

Aanvankelijk bestond het werk alleen uit een getenailleurde aarden wal met een gracht. In 1746 werden vier lunetten aangelegd. In 1911 werd het Markkanaal dwars door de linie gegraven. Behalve deze ingreep is de linie goed bewaard gebleven. Het schootsveld is nog redelijk intact.

Bescherming

De cultuurhistorische vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, te herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de cultuurhistorische vlakken beschermd middels de specifieke gebiedsbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', welke voorziet in een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de cultuurhistorische waarde (denk hierbij aan bodemingrepen of het (ver)bouwen of slopen van bouwwerken).

Molenbiotoop

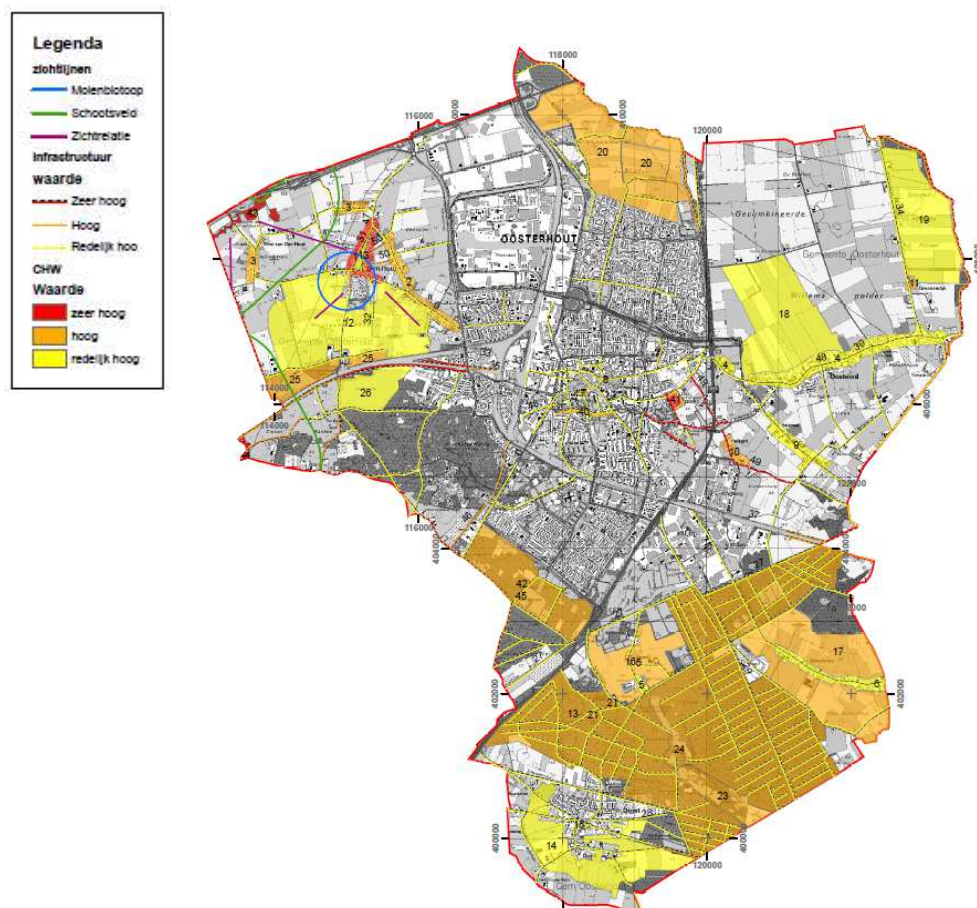
Voor de bestaande molen in Den Hout (De Hoop) en de thans in restauratie zijnde molen Victoria in Oosteind is, ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molens, op de verbeelding en in de juridische regeling een zogeheten molenbiotoop opgenomen (voor de molen in Den Hout conform het vigerende plan), waarin beperkingen worden opgelegd met betrekking tot de oprichting van nieuwe bebouwing en het aanbrengen van beplanting in de directe omgeving van die molens.

Schootsvelden

Voor de schootsvelden rondom de Linie van Den Hout en de Linie van de Munnikenhof is ter bescherming van de historische openheid een beschermingsregeling opgenomen. Deze regeling voorziet erin, dat ingeval er sprake is van uitbreiding van een bouwvlak dit niet mag leiden tot een onevenredige afbreuk aan de schootsvelden c.q. de historische openheid. Ook is, conform het huidige bestemmingsplan, de aanplant en/ of de teelt van bomen en het aanbrengen van hoge tijdelijke TOV alleen mogelijk na verlening van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/ of werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), voor zover er geen sprake is van onevenredige afbreuk aan de schootsvelden c.q. de historische openheid.

Zandpaden

In het vigerende bestemmingsplan zijn historische zandpaden aangeduid en middels een aanlegvergunningstelsel beschermd tegen afgraving en verharding. De bescherming van deze paden is, middels een verbale regeling, in het nieuwe bestemmingsplan binnen de geldende gebiedsbestemming (veelal "Natuur") geregeld. Hiermee is er geen noodzaak meer om alle zandpaden specifiek op de verbeelding weer te geven, zonder daarbij afbreuk te doen aan de bescherming van dergelijke paden.

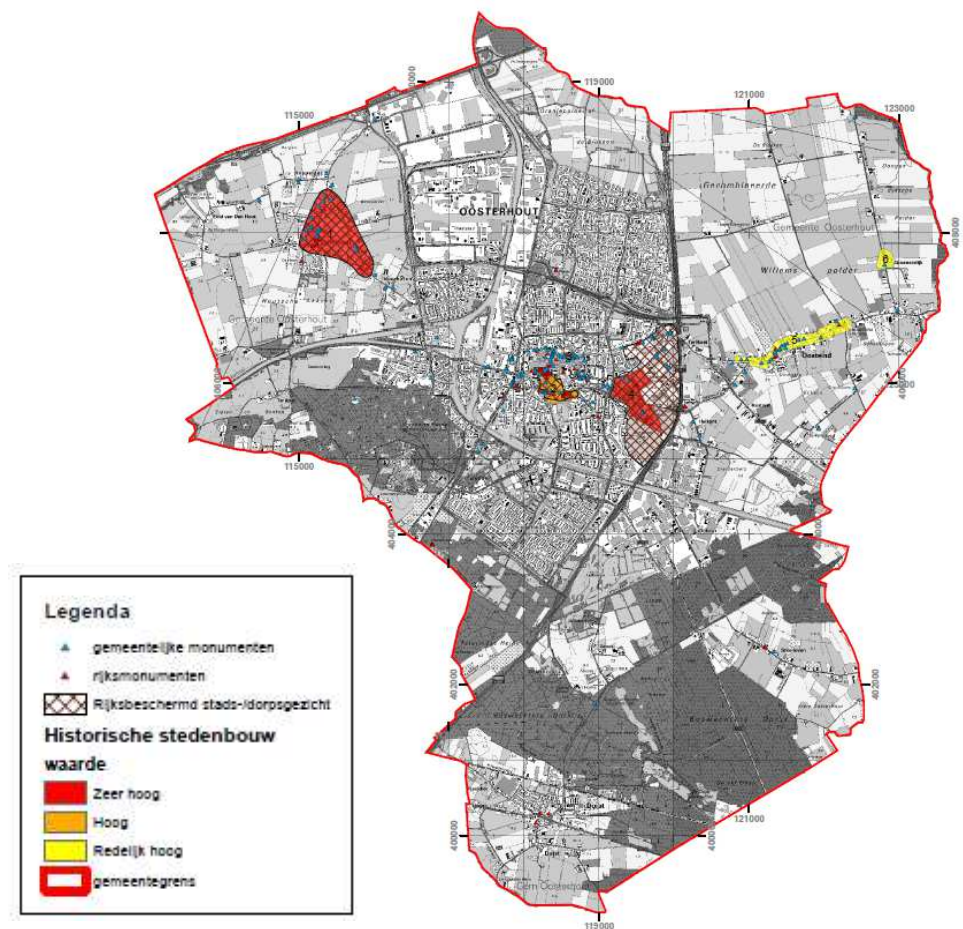


Waardenkaart 'Historische geografie', Erfgoedkaart Oosterhout;

Monumenten

Voor cultuurhistorische elementen, die reeds (tegen sloop) beschermd worden via een ander spoor, behoeft (conform het vigerende bestemmingsplan) geen beschermende regeling te worden opgenomen. Rijksmonumenten worden immers al beschermd op basis van de Monumentenwet. Gemeentelijke monumenten worden beschermd op basis van de Erfgoedverordening.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de rijks- en gemeentelijke monumenten op de verbeelding opgenomen, zonder dat daar overigens een specifieke beschermingsregeling aan was gekoppeld. In het nieuwe bestemmingsplan is er voor gekozen zowel de rijks- als de gemeentelijke monumenten niet meer op de verbeelding op te nemen, nu er geen noodzaak meer is een dergelijke signaalfunctie op te nemen. De bescherming van de monumenten vindt plaats via de Monumentenwet en de Erfgoedverordening.



Beschermd dorpsgezicht

Het akkerdorp Den Hout, ten noordwesten van Oosterhout, is door het Rijk aangewezen als Beschermd dorpsgezicht.

Het dorp wordt gedomineerd door een opvallend langgerekte, driehoekige open ruimte: de zogenaamde heuvel of plaatse. Deze hooggelegen heuvel is zeer waarschijnlijk ontstaan als een verzamelplaats voor vee en is een uniek verschijnsel in Nederland. Hij is namelijk nog altijd in het gemeenschappelijke bezit van de circa zestig omwonenden. De nederzetting dateert oorspronkelijk uit de Middeleeuwen en is mogelijk ouder dan Oosterhout. In de loop van de 19^e en het begin van de 20^e eeuw werd de bebouwing verdicht en uitgebreid, waardoor het agrarische karakter van het dorp in zekere mate verloren ging.

Ruimtelijke kenmerken

De driehoekige heuvel wordt omgeven door een drietal straten (alle drie met de naam Houtse Heuvel), met aan de buitenzijde overwegend dunne en onregelmatige lintbebouwing. Ten oosten van de heuvel ligt de licht gebogen Achterstraat, een oude verkavelingsgrens. Alle wegen en een aanzienlijk deel van de bebouwing van Den Hout zijn op de heuvel georiënteerd. De inrichting van de heuvel zelf dateert nog grotendeels uit het begin van de 19^e eeuw en illustreert het gebruik ervan. Er liggen een aantal moestuinen, een boomgaard, een klein weiland, allen omgeven door hagen. Midden op de heuvel bevindt zich een drinkpoel voor vee.

Bebouwing

De bebouwing rondom de heuvel is karakteristiek voor de sociaal-economische en religieuze ontwikkelingen van het gebied. De oostelijke zijde van de heuvel kent een concentratie van gebouwen van religieuze aard. Door de katholieke emancipatie werden in de loop van de 19^e eeuw schuurkerken in de dorpen vervangen door volwaardige kerken, waaromheen vervolgens kloosters, scholen, patronaatsgebouwen en dergelijke gesticht. In 1877-78 werd de oorspronkelijke houten schuurkerk van Den Hout vervangen door een neogotische kerk van P.J. van Genk. In het eerste kwart van de 20^e eeuw werden hier achtereenvolgens een parochiehuis (1900), een zusterklooster met meisjesschool (1903) en een pastorie (1925) aan toegevoegd. Kerk en bijbehorende gebouwen werkten doorgaans als een magneet op de komst van niet-agrarische functies als winkels en horeca. De bebouwing aan de zuidzijde van de heuvel bestaat, naast woonhuizen, dan ook voornamelijk uit (voormalige) winkels en bedrijven. Aan de westzijde van de heuvel heeft de bebouwing een overwegend agrarisch karakter.



Begrenzing beschermd dorpsgezicht Den Hout'



Afbeelding van Den Hout, genomen op de oostelijke Houtse Heuvel (richting het noorden), bron: www.oosterhout.nl

Bescherming

In het vigerende bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor de bescherming van het '*Beschermd dorpsgezicht Den Hout*'. Deze regels voorzien er in, dat nieuwe dan wel vervangende nieuwbouw van hoofd- en bijgebouwen dient aan te sluiten bij de bestaande eigenschappen van de bebouwing en de situering van de bebouwing. Daarnaast is een omgevingsvergunningvereiste opgenomen voor enkele werkzaamheden.

Het begrensde gebied is, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, met een dubbelbestemming 'beschermd dorpsgezicht' op de verbeelding opgenomen. Hier is op basis van de vigerende regeling een adequate juridische regeling aan gekoppeld, die enerzijds waarborgen biedt voor de bescherming van de aanwezige waarden, maar daarnaast ook ontwikkelingsruimte biedt.

Cultuurhistorische verkaveling

In enkele gebieden is nog sprake van een historische verkaveling. Dit betreft het binnengebied van Den Hout, Ter Aalst, de Oranjepolder, een deel van de Gecombineerde Willemspolder direct ten noorden van Oosteind.

Ten behoeve van het behoud van de kenmerkende **historische verkaveling** is een specifieke aanduiding '**wro-zone – omgevingsvergunning historische verkaveling**' opgenomen. Aan deze aanduiding is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld voor het uitvoeren van

werken en werkzaamheden. De vergunningplichtige activiteiten hebben betrekking op het behoud van de karakteristieke verkaveling van het gebied. Daarbij zal moeten worden afgewogen dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkavelingsstructuur uit een oogpunt van cultuurhistorische waarden.

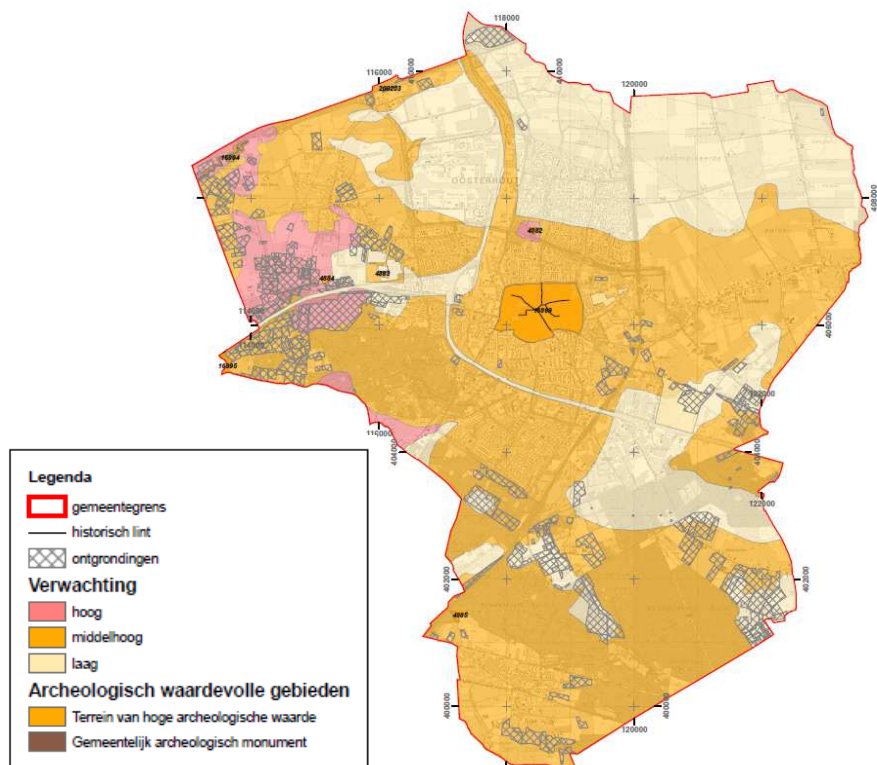
6.3. Archeologie

Volgens het hoofdstuk “Archeologische monumentenzorg” uit de Monumentenwet is een gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen (omgevingsvergunningen en beheersverordeningen) rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Om een goede bestemmingsregeling op te nemen dient bepaald te worden, waar archeologische waarden in de bodem worden verwacht. Dit gebeurt op basis van de archeologische verwachtingskaart, welke deel uitmaakt van de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout.

Om het archeologiebeleid gestalte te geven heeft de gemeente voor het gehele grondgebied (inclusief het buitengebied) van de gemeente een archeologische verwachtingskaart vervaardigd. Op de kaart zijn verschillende verwachtingswaarden onderscheiden. Daarnaast is ook aangegeven, waar mogelijk ontgroningen hebben plaatsgevonden en waar de historische linten zijn gesitueerd. Hieronder is een afbeelding van deze kaart opgenomen.

Ter plaatse van archeologisch waardevolle gebieden, evenals van archeologische verwachtingszones (met hoge of middelhoge verwachting), is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming met hieraan gekoppeld een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen, dat toeziet op de bescherming van (mogelijk aanwezige) archeologische waarden. Voor gronden met deze dubbelbestemming dient, conform het gemeentelijk beleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen en bodemingrepen dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een omvang van meer dan 100m² nader te worden onderzocht, of er geen bodemvondsten te verwachten zijn. Afhankelijk van de aard, omvang en locatie van de ingreep zal in overleg met de gemeente en de regioarcheoloog een adequate onderzoeksmethode worden bepaald.



De Archeologische verwachtingswaardenkaart, Erfgoedkaart Oosterhout

Als er in het verleden agrarische grondbewerkingen hebben plaatsgevonden, die de archeologische waarden mogelijk hebben aangetast, dan is dit gedeeltelijk verwerkt in de gemeentelijke erfgoedkaart. Het roeren van gronden wil echter niet zeggen, dat archeologische waarden zijn verdwenen. In de aanvraag om omgevingsvergunning zal dan moeten worden beoordeeld of en in hoeverre de grondbewerkingen in het verleden hebben geleid tot het niet meer herkenbaar zijn van de archeologische waarden. In de meeste gevallen dient hiertoe een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en veldonderzoek middels boringen) te worden uitgevoerd. Hiermee kan bepaald worden wat de diepte van de gepleegde versterking in het plangebied is.

6.4. Landschap

Naast de door de provincie aangegeven bijzondere te beschermen landschaps- en natuurwaarden in de Ecologische Hoofstructuur en de Groenblauwe Mantel bezit het buitengebied van Oosterhout ook lokale landschapswaarden, die een extra bescherming vereisen middels een aanduiding en een hieraan gekoppelde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning). Het betreft landschappelijke en aardkundige waardevolle gebieden, die middels specifieke aanduidingen op de verbeelding worden beschermd. Hiermee

kan het gebruik en de gewenste ingreep worden afgewogen tegen de voorkomende waarden.

Open gebied

De agrarische gronden, die zijn gelegen in een karakteristiek open landschap, zijn voorzien van een specifieke aanduiding. Dit betreft de Oranjepolder, de Gecombineerde Willemspolder, de polder ten noorden van Hespelaar, de Houtsche Akkers en het akkercomplex ten zuiden van Dorst.

In deze gebieden is relatief weinig bebouwing aanwezig en is de primaire functie nog hoofdzakelijk agrarisch. Bij eventuele gewenste ruimtelijke ingrepen dient getoetst te worden of daarmee het open karakter van het landschap niet wordt aangetast. Betreffende gronden zijn derhalve voorzien van een aanvullend beschermingsregeling d.m.v. een extra bepaling in het stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. De reeds bestaande boomteelt binnen deze hoofdzakelijk open gebieden is specifiek op de verbeelding opgenomen. Betreffend gebruik kan worden voortgezet. Alleen bij uitbreiding van het areaal boomteelt in het open gebied is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waardevol reliëf

In de omgeving van Den Hout is nog steeds een terreinglooiing goed herkenbaar. Deze terreinglooiing loopt van Vrachelen, via Den Hout naar Eind van Den Hout. Deze glooiing verbindt het terraslandschap van de Houtsche Akkers met het lager gelegen terraslandschap tussen Den Hout en Made. Het naar het zuiden afbuigende deel van de glooiing wordt beschouwd als onderdeel van de wand van het 'Dal van Breda', gevormd in het midden van het Pleistoceen.

Dit betreft agrarische gronden met nog zichtbaar aanwezige, karakteristieke hoogteverschillen, die behouden en beschermd dienen te worden. Hiertoe geldt een omgevingsvergunningplicht met betrekking tot grondwerkzaamheden ten behoeve van de bescherming van de bodem en de landschappelijke openheid.

6.5. Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunningen')

Zoals in de voorgaande paragrafen beschreven, beschikt het buitengebied van Oosterhout over diverse specifieke waarden, die in het bestemmingsplan om een specifieke bescherming vragen. Het gewenste gebruik en/of de gewenste ruimtelijke ingreep dient hier te worden afgewogen tegen de voorkomende waarde(n).

Voor de beschreven gebiedswaarden zijn in het bestemmingsplan afzonderlijke beschermingsregelingen opgenomen. Dit betekent, dat in

bepaalde gebieden voor bepaalde werken en/of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) dient te worden aangevraagd.

Het doel van het opnemen van een stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het voorkomen, dat bepaalde specifieke waarden die het gebied herbergt, als gevolg van bepaalde activiteiten op onevenredige wijze worden geschaad. Voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden moet een vergunning worden afgegeven door het bevoegd gezag (vaak het college van burgemeester en wethouders), voordat met die werken of werkzaamheden kan worden begonnen. Bij het beoordelen van de aanvragen wordt getoetst aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria. Hierbij kan, indien de regels dit voorschrijven, een ter zake deskundige worden gehoord.

Veel werken en werkzaamheden in het buitengebied hebben tot doel te komen tot een verbetering van de waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting van agrarische gronden. In hoeverre de werken en werkzaamheden schadelijk zijn voor de aanwezige waarden is afhankelijk van:

- De precieze locatie van de uit te voeren werken en werkzaamheden;
- De omvang, (diepte, oppervlakte);
- Het tijdstip van de uitvoering;
- De wijze van uitvoering.

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is om het huidige zeer uitgebreide stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in te krimpen en te vereenvoudigen, zodat dit beter aansluit bij nut en noodzaak van dergelijke vergunningvereisten.

GRONDEN / ACTIVITEITEN	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k
Bestemmingen											
Bestemming Agrarisch	+										
Bestemming Agrarisch met waarden –Landschap (groenblauwe mantel)	+		+	+		+			+		
Bestemming Agrarisch met waarden – Natuur (EHS)	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
Bestemming Natuur (natuurgebied)	+	+	+	+	X	+	X	X		+	
Dubbelbestemmingen											
Archeologie		+	+	+			+	+			
Beschermde dorpsgezicht	+										
Waterkering	+	+	+	+					+	+	
Leidingen	+		+	+			+		+	+	
Waarden/aanduidingen (op A of Aw-L)											
Wro zone evz/zoekgebied herstel watersysteem	+ ¹		+	+							
Wro zone openheid									+		
Wro zone historische verkaveling						+					+
Wro zone waardevol reliëf			+	+							
Vrijwaringszone molenbiotoop									+		
Wro zone omgevingsvergunning historisch schootsveld									+		

Werkzaamheden (buiten bouwvlakken)

- aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m² en in de groenblauwe mantel 100 m²; (ter bescherming van landschapswaarden);
- aanbrengen van (infrastructuur)leidingen (> 50 cm); (ter bescherming van archeologische waarden, natuur- en landschapswaarden);
- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem (> 50 cm); (ter bescherming van archeologische waarden, natuur- en landschapswaarden);
- diep ploegen en diep woelen van de bodem (archeologie) (> 50 cm); (ter bescherming van archeologische waarden, natuur- en landschapswaarden);
- omzetten van grasland in bouwland/scheuren grasland; (ter bescherming van het graslandareaal weidevogels);
- dempen van poelen, sloten en greppels; (ter bescherming van grondwaterafhankelijke natuur EN waterberging);
- aanleggen drainage; (ter bescherming van grondwaterafhankelijke natuur EN waterberging);
- verlagen van de grondwaterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties (ter bescherming van grondwaterafhankelijke natuur EN waterberging);
- beplanten van gronden met houtgewas (hoger dan 1 meter en met uitzondering van die gronden die thans voor boomteelt worden benut); (ter bescherming van de landschappelijk waardevolle openheid);
- vellen of rooien van houtgewas (met uitzondering van die gronden die thans voor boomteelt worden benut); (ter bescherming van bestaande waardevolle landschaps- en natuurwaarden);
- het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven; (ter bescherming van een karakteristieke historische verkavelingsstructuur).

+ Van toepassing.

X Niet toegestaan

6.6. Kwaliteitsverbetering landschap

Zoals gesteld, is in de Verordening ruimte opgenomen dat ieder bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast dient te worden verantwoord, hoe de vereiste kwaliteitsverbetering in het plan is gewaarborgd.

Onder kwaliteitsverbetering worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Bij kwaliteitsverbetering van het landschap kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties, gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen incl. archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening. Investerings in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of het herstel van bestaande structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Als het niet mogelijk is een fysieke kwaliteitsverbetering in de directe omgeving te realiseren, is fondsvorming een optie. De bijdrage wordt dan gestort in het fonds (bijvoorbeeld een gemeentelijk groenfonds), dat ingezet wordt voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

De gemeente onderschrijft het principe van het beleidsvoornemen, dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied moeten bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Aan alle binnenplanse afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden, waarin ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden, zijn de provinciale eisen ten aanzien van de zorgplicht en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering), als voorwaarden toegevoegd. Ter concretisering van het aspect kwaliteitsverbetering is in regionaal verband een beleidslijn opgesteld, welke als toetsingsvoorwaarden aan het bestemmingsplan (als bijlage bij de regels) is toegevoegd.

De beleidslijn onderscheidt drie categorieën van gevallen, te weten;

- Categorie 1, ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Het betreft ontwikkelingen, die de geldende planregeling rechtstreeks mogelijk maakt of die door de wet (Bor) zijn uitgezonderd. Daarnaast betreft het ook ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben, alsmede kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing. Deze

“kruimelgevallen” zijn vermeld op een bij de Regionale uitwerking opgenomen lijst van ontwikkelingen.

Dit betreft bijvoorbeeld het vergroten van het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen naar maximaal 100 m² of het toelaten van mantelzorg of een aan huis verbonden beroep/ bedrijf in bestaande bebouwing. Voor deze categorie wordt in de regionale uitwerking aangegeven de verplichting tot kwaliteitsverbetering niet van toepassing te laten zijn.

- Categorie 2, ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden, waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing. In de Regionale uitwerking is hiervoor eveneens een lijst van ontwikkelingen opgenomen. Bijvoorbeeld de vergroting van agrarische bouwvlakken tot 1,5 ha danwel tot 1,0 ha in de groenblauwe mantel of een wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming in een andersoortige agrarische bestemming. Voor deze categorie wordt in de Regionale uitwerking aangegeven te kunnen volstaan met sec het eisen van een landschappelijke inpassing van de gewenste ontwikkeling.
- Categorie 3, alle overige ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplan-herziening, tenzij de ontwikkeling concreet is genoemd in een andere categorie. Denk hierbij aan de wijziging van een agrarische bestemming in een bedrijfsbestemming. Voor deze categorie wordt voorgesteld om een investering van minimaal 20% van de waardestijging van de grond of het object², welke stijging het gevolg is van het toestaan van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Van dit berekende bedrag mogen de investeringen ter plaatse (bijvoorbeeld de aanplant van groen in het kader van een landschappelijke inpassing) worden afgetrokken. Het bedrag wat dan resteert, moet in een groenfonds worden gestort. Vanuit dit groenfonds worden dan “groene” projecten elders in de gemeente (mede) gefinancierd. De gemeente Oosterhout kan hierbij gebruik maken van het reeds ingestelde gemeentelijk groenfonds. Omdat het kan voorkomen dat toepassing van deze methodiek voor categorie 3 gevallen leidt tot gevolgen voor de belanghebbende die niet in verhouding staan tot het doel, kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken van de regionale uitwerking (zogenaamde hardheidsclausule).

Een onderdeel van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is de landschappelijke inpassing van een ontwikkeling. Om te komen tot een meer robuuste landschappelijke inpassing wordt de landschappelijke

² Voor de vaak voorkomende ontwikkelingen kan de waardestijging worden bepaald door forfaitaire bedragen (vastgestelde, gemiddelde bedragen) en, indien er geen forfaitaire bedragen zijn, door een (onafhankelijke) taxatie.

inpassing niet binnen, maar buiten het bouwvlak geprojecteerd. Hierdoor zal de landschappelijke inpassing niet meer ten koste gaan van het te benutten (netto) bouwvlak, en zal er daardoor bij initiatiefnemers meer bereidwilligheid zijn om te komen tot een meer robuuste landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing krijgt een passende bestemming met bijbehorend beschermingsregime.

Bij het komen tot een landschappelijke inpassing kan in ieder geval een beperkte grondpositie er niet toe leiden, dat de landschappelijke inpassing marginaal wordt uitgevoerd. In een dergelijk geval zal de ruimte moeten worden gezocht in het dusdanig beperken van de uitbreiding van het bedrijf, dat daarmee voldoende ruimte resteert voor een goede landschappelijke inpassing. Ook al heeft dit tot gevolg dat de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden.

De uitvoering van de landschappelijke inpassing, alsmede een duurzame instandhouding daarvan, en een eventuele storting in het groenfonds zal worden geborgd via een anterieure overeenkomst. De koppeling tussen het groenfonds en de projecten die elders binnen de gemeente worden uitgevoerd, is geborgd via de Structuurvisie Oosterhout 2013.

7. WATER

7.1. Inleiding

Het aspect “Water” is de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd (watersysteembenadering). Voor de ruimtelijke ordening betekent dit, dat water één van de sturende principes voor de ruimtelijke ordening is. Om hieraan daadwerkelijk invulling te geven, is een wettelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van een ‘Watertoets’ bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. Hiertoe dient de initiatiefnemer van een plan de waterbeheerder vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. De waterbeheerder geeft een wateradvies en de initiatiefnemer dient aan te geven, hoe zij met dit advies is omgegaan. De resultaten van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder worden verwoord in een waterparagraaf.

Belangrijkste waterbeheerder in het gebied is het Waterschap Brabantse Delta. Dit waterschap heeft als taak het gebied te beschermen tegen overstromingen, afvalwater te zuiveren en zorg te dragen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en het waterpeil.

Water in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden alleen de ruimtelijk relevante onderdelen van het waterbeleid vastgelegd. Voorkomen moet worden, dat het bestemmingsplan zaken regelt die al door de waterbeheerder zijn geregeld. Daartoe is om te beginnen een goede afstemming met het waterschapsbeleid en daarnaast ook de Provinciale verordening van belang. Vanwege zwaarwegende onderwerpen als veiligheid en wateroverlast dient er letterlijk en figuurlijk ruimte te worden gereserveerd voor water, onder andere door het opnemen van waterbergingsgebieden op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

In het kader van de verplichte “Watertoets” wordt in het kader van het vooroverleg contact gezocht met het Waterschap Brabantse Delta voor overleg over het nieuwe bestemmingplan.

7.2. Waterbeleid en –wetgeving

Alle beleidskaders op het gebied van het water zijn gericht op duurzaam waterbeheer. In ruimtelijke plannen wordt dit begrip afgewogen volgens onderstaande trits:

1. Stap 1: voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);
2. Stap 2: benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);
3. Stap 3: vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Bij duurzaam waterbeheer wordt uitgegaan van het principe, dat een overvloed aan (hemel)water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat geprobeerd wordt het vast te houden. Is vasthouden niet meer

mogelijk, dan wordt het water geborgen in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd. Nieuwe rioolstelsels worden aangelegd volgens het verbeterd gescheiden principe of een daaraan gelijkwaardig systeem.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan, welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waarop grote beleidsvelden, zoals Stroomgebiedsbeheersplannen en WB21, als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

Provinciaal Waterplan

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het waterplan heeft de status van structuurvisie. De hoofddoelen uit het beleid zijn:

- 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).

Waterschapsbeleid

Het beleid van het waterschap beweegt zich binnen de kaders, die in het hoger (met name provinciaal) waterbeleid, zijn aangegeven. Het waterschap Brabantse Delta heeft als haar beleidsplan het 'Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015' (van kracht m.i.v. 22 december 2009). Het plan is geldig tot en met 22 december 2015. Door het waterbeheerplan moet het watersysteem robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Keur oppervlaktewateren

In dit bestemmingsplan is voor in de (Waterschaps)Keur genoemde vergunnings- en ontheffingsplichtige zaken geen stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Dit zou immers resulteren in dubbele regelgeving. Ook werkzaamheden, die tot het normale onderhoud van watergangen behoren, zijn vrij van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Zo krijgt het waterschap de ruimte die het nodig heeft om zijn beleid te kunnen uitvoeren.

7.3. Hydrologisch neutraal bouwen

De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' geeft invulling aan het 'niet afwentelen' principe, zoals door de commissie "waterbeheer 21^e eeuw (WB21)" is gegeven. Beter is het te spreken van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. Voorbeelden hiervan zijn infrastructurele en recreatieve ontwikkelingen.

In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm hydrologisch neutraal heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Ieder ruimtelijk ontwikkelingsplan is uniek. De toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen is dan ook maatwerk. Niet in alle gevallen zullen de algemeen geformuleerde normen toereikend zijn voor de toetsing. Wanneer de situatie zo specifiek is dat met het toepassen van de norm geen recht wordt gedaan aan de gedachte van 'niet afwentelen', wordt de ontwikkeling getoetst aan hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dit houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgestelde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Verhard oppervlak

Voor de maximale toename van de verharding door de bouw en aanleg van nieuwe gebouwen, bouwwerken en verharding (op het nieuwe bouwperceel) (die in totaal een oppervlakte van 2.000 m² overschrijdt) en er geloosd wordt op het oppervlaktewater, geldt het vereiste van een compenserende waterberging. Per ha. verhard oppervlak moet (aanvullende) ruimte worden gevonden voor het bergen van water. In zandgebieden geldt een eis van 780 m³/ha. verhard oppervlak en in kleigebieden (peilbeheerst) 604 m³/ha. verhard oppervlak.

De Handreiking watertoets geeft aan, dat een eerste uitbreiding kleiner dan 2.000 m² niet hoeft te worden gecompenseerd. Bij een volgende verharding, waarbij het totaal verhard oppervlak meer dan 2.000 m² gaat bedragen, moet de volledige verharding worden gecompenseerd. Deze

richtlijn heeft betrekking op het moment waarop de compensatie feitelijk moet worden gerealiseerd en niet op het moment waarop de compensatie planologisch moet worden geregeld. In het ruimtelijk plan moet de mogelijkheid voor de volledige compensatie reeds zijn opgenomen, ook als de bebouwing gefaseerd wordt gerealiseerd.

7.4. Waterlopen

In het buitengebied komen vele waterlopen voor. Niet alleen de hoofdwatgangen (zgn. A-watgangen), die door het waterschap het meest belangrijk worden geacht, zijn in het bestemmingsplan tot 'Water' bestemd, maar ook die waterlopen, die door hun breedte planologisch relevant worden geacht. Betreffende gronden mogen enkel in overeenstemming met hun functie gebruikt worden.

Gronden gelegen tot 5 meter van de insteek van de A-watgang vallen onder de Keur van het waterschap. Het is verboden om in strijd met de Keur binnen deze 5 meter van de insteek te graven, bomen te planten en bebouwing op te richten, in verband met het beheer van de waterloop. De Keurzones van A-watgangen zijn niet (dubbel)bestemd. De Keur werkt op zichzelf en behoeft daarom geen vertaling in het bestemmingsplan.

7.5. Behoud en herstel van watersystemen / Beekherstel

Binnen het plangebied van de gemeente Oosterhout bevinden zich diverse waterlopen, die in de Verordening ruimte (en het provinciaal waterplan 2010-2015) zijn aangeduid ten behoeve van behoud en herstel van watersystemen. Het zijn gebieden, waarbinnen gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van het natuurlijk watersysteem (beken en krekens) en de daaraan gekoppelde natuur- en landschapswaarden. Deze doelstelling geldt als randvoorwaarde voor ontwikkelingen binnen deze gebieden. In deze gebieden gelden ruimtelijke beperkingen aan activiteiten, die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken.

Noodzakelijke herstelmaatregelen vloeien voort uit de Europese Kaderrichtlijn Water en hebben betrekking op zowel de waterkwaliteit, de waterkwantiteit als de ecologie. Herstelmaatregelen in de beek zijn bijvoorbeeld hermeandering, inrichting oevers, aanleg van plas-dras gebieden, aanleg vispassages en herstel van brongebieden (kwel).

Om het beekherstel te realiseren zal de betreffende ruimte een strook van 25 meter aan weerszijden van de beek moeten worden ingericht voor de beek. Deze gronden zullen verworven moeten worden en dienen daarna als natuur aangemerkt te worden. Een groot deel van deze ruimte kan dan tevens worden benut voor waterberging. Eventuele verwerving van de gronden vindt overigens uitsluitend op vrijwillige basis plaats.

Het gebied voor behoud en herstel van watersystemen overlapt in zijn geheel de gebieden die in de verordening zijn aangewezen als ecologische verbindingszone (Wilhelminakanaal, Markkanaal en De Donge).

Op de verbeelding is de aanduiding *'wro-zone wijzigingsgebied evz/ herstel watersystemen'* opgenomen en in de regels voorzien in een beschermingsregeling. Gronden voorzien van deze aanduiding zijn tevens bestemd ten behoeve van instandhouding van waarden ten behoeve van verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem.

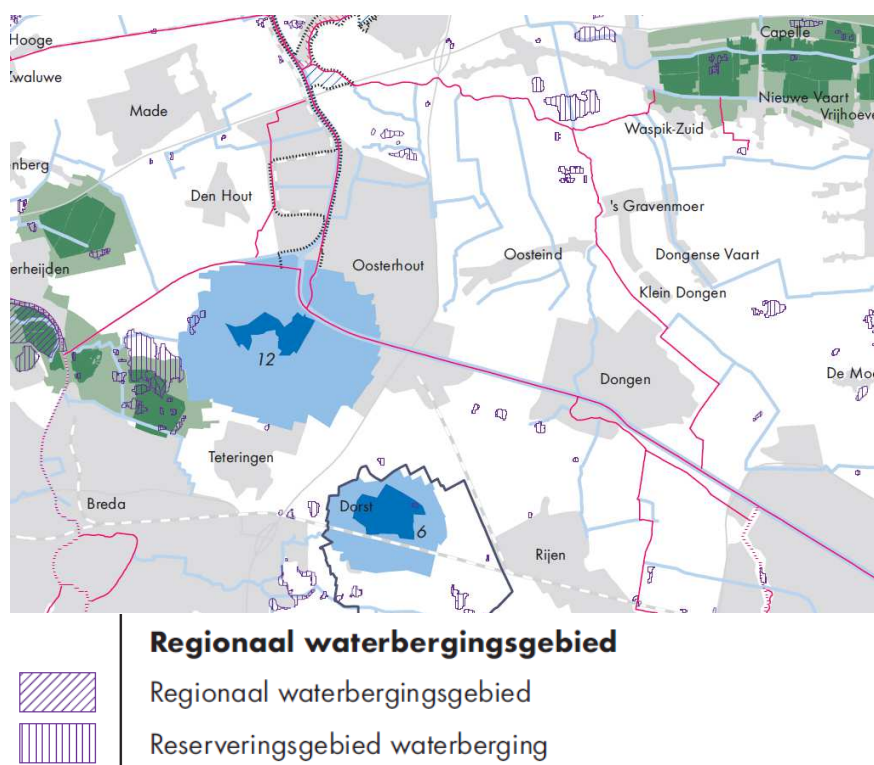
Bij nieuwvestiging danwel uitbreiding van een agrarisch bouwvlak dient getoetst te worden, of daarmee geen belemmering optreedt voor toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem ter plaatse. Aanvullend is binnen de *'wro-zone - wijzigingsgebied evz/ herstel watersystemen'* een stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden van kracht. De Verordening ruimte schrijft namelijk voor, dat aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft bebouwing en verharding, beperkingen dienen te worden gesteld, zodat de strook niet minder geschikt wordt voor toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem. Hierbij zal als toetsingscriterium gelden, dat de mogelijkheid tot verwezenlijking, behoud en herstel van een natuurlijk watersysteem niet mag worden geschaad.

Daarnaast is binnen de *'wro-zone – wijzigingsgebied evz/herstel watersystemen'* een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Natuur" van kracht op die plaatsen, waar deze aanduiding over de bestemming "Agrarisch" of "Agrarisch met waarden" ligt. De wijzigingsbevoegdheid is binnen de kaders van dit bestemmingsplan enkel te gebruiken na vrijwillige medewerking van de landeigenaar.

7.6. Waterberging

Waterbergingsgebieden zijn noodzakelijk om eventuele wateroverlast uit regionale watersystemen (beken, waterlopen) tegen te gaan. Reserveringsgebieden waterberging betreffen gebieden, die wellicht in de toekomst noodzakelijk zijn om water te kunnen bergen.

Voor de planologische begrenzing en regeling van de reserveringsgebieden waterberging dient te worden aangesloten bij de Verordening Ruimte. De Verordening ruimte schrijft voor, dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een gebied voor reservering waterberging mede strekt tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.



Uitsnede regionale waterbergingsgebieden (Bron: Provinciaal waterplan 2010-2015, plankaart 2: Structuurvisie water)

Binnen de gemeente Oosterhout zijn geen gronden aangewezen als waterbergingsgebied.

Wel is er een aantal gebieden aangewezen als reservering waterberging: onder andere het gebied Oranjepolder of Blokken (ten noorden van de kern Oosterhout) en het gebied nabij het buurtschap Steenoven.

Voor deze gebieden geldt momenteel geen concrete waterbergingsopgave. Rekening houdend met klimaatverandering kan echter in de periode tot 2050 behoefte zijn aan extra gebieden voor een restopgave. De invulling hiervan is nog geenszins zeker.

In de reserveringsgebieden waterberging gelden dan ook minder ruimtelijke beperkingen. Bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen dient wel in overleg met het waterschap getoetst te worden, dat de ontwikkeling toekomstig gebruik van het gebied voor waterberging niet onmogelijk maakt. Dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld uitbreiding van een agrarisch bouwvlak, worden altijd voorgelegd aan het waterschap, waardoor toetsing aan de waterhuishoudkundige belangen gewaarborgd is. Een specifieke regeling en aanduiding is derhalve in dit bestemmingsplan niet nodig.

7.7. Waterkering

De bescherming van de aanwezige primaire waterkering behorende bij het noordelijk deel van het Wilhelminakanaal is binnen de *dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering* geregeld. Binnen deze

bestemming wordt voor het bouwen ten behoeve van een onderliggende bestemming getoetst, of dit de waterkering zal schaden, of dat het onderhoud aan de waterkering wordt belemmerd. Daarnaast zijn er binnen de gemeentegrens van Oosterhout nog 2 “overige keringen” gelegen; langs het Kromgat en bij ‘s- Gravenmoer langs de Donge. De zoneringen langs de genoemde waterkeringen zijn geen standaardafstanden meer, maar vastgestelde zoneringen per waterkering. De breedte van de zoneringen zijn verschillend en vastgelegd in de legger van het waterschap.

Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden bij de waterkering geldt in beginsel de Keur van het waterschap. Werkzaamheden die de stabiliteit van de waterkering nadelig kunnen beïnvloeden, zijn hierin verboden. Ook het bouwen valt onder de regels van de Keur van het waterschap, maar door de opgenomen ontheffingsregeling in het bestemmingsplan wordt voorkomen, dat er een bouwvergunning wordt verleend, waarvoor geen ontheffing van de Keur kan worden verkregen. Er is namelijk advies van het waterschap vereist. Hierdoor vindt er afstemming plaats tussen de bouwvergunning en de bepalingen uit de Keur.

7.8. Rioolpersleidingen

De op de kaart aangegeven rioolwatertransportleidingen van het waterschap (de zgn. persleidingen) zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, tevens bestemd voor het transport van afvalwater door een rioolwatertransportleiding. Op of in de gronden die mede bestemd zijn als ‘Leiding - Riool’ mag, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming niet worden gebouwd. De in acht te nemen beschermingszone heeft een breedte van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

7.9. Waterwingebied

Waterwingebied

In het plangebied bevindt zich een tweetal grondwaterwingebieden (Dorst en Oosterhout). De beide gebieden zijn als zodanig op de verbeelding opgenomen. Binnen deze gebieden zijn geen activiteiten toegestaan, die tot aantasting van de openbare drinkwatervoorziening kunnen leiden.

Grondwaterbeschermingsgebied

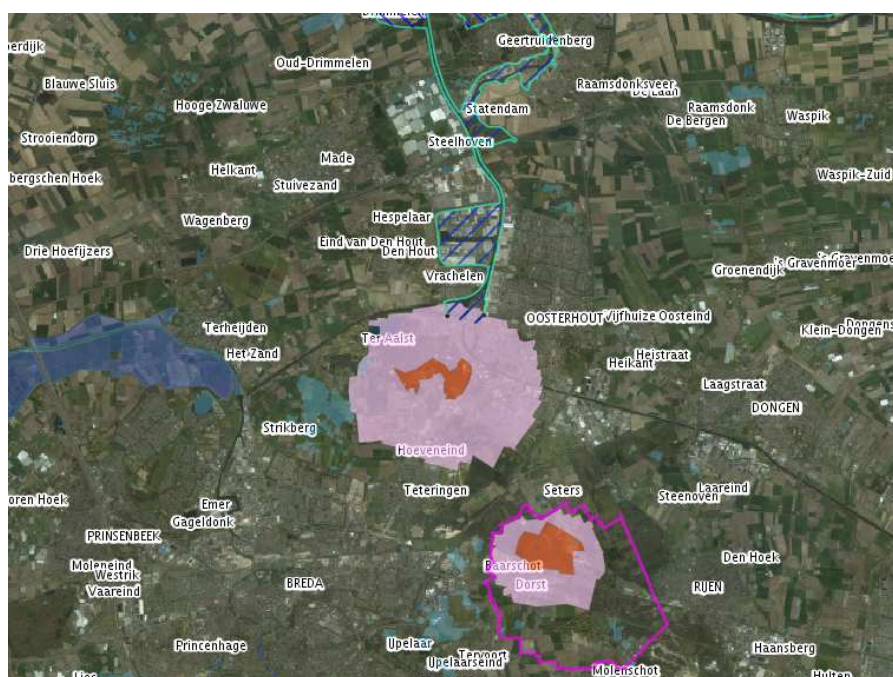
Om de waterwingebieden is een grondwaterbeschermingsgebied gelegen, die als zodanig op de verbeelding is opgenomen.

De Verordening ruimte staat niet toe, dat binnen dit gebied een aantal ontwikkelingen plaatsvindt, waardoor risico's voor een verslechtering van de kwaliteit van het grondwater ontstaan.

Het bestemmingsplan maakt dergelijke ontwikkelingen niet mogelijk in de betreffende bestemmingen, mede ingegeven door het feit dat hier geen agrarische bouwvlakken zijn gesitueerd.

Risicostoffen voor waterwingebieden zijn met name nitraat en bestrijdingsmiddelen. Maatregelen ter behoud en verbetering van de grondwaterkwaliteit rondom de drinkwaterwinning zijn juridisch verankerd in de Provinciale Milieuverordening (PMV).

In de beschermingszone geldt als algemene beleidslijn, dat bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en uitbreiding van bestaande bebouwing de risico's voor de kwaliteit van het grondwater zo klein mogelijk dienen te blijven en dat er aanvullende beschermende maatregelen worden getroffen, die redelijkerwijs nodig zijn om grondwatervervuiling te voorkomen. Dit moet uit de watertoets blijken.



Uitsnede kaart Water, Verordening ruimte provincie Noord-Brabant

Boringsvrije zone

In de boringsvrije zones gaat het erom, dat fysieke aantastingen van de bodem worden vermeden, met name om de afdichtende kleilagen heel te houden.

7.10. Rivierbed

Een klein gedeelte van het plangebied is conform de Verordening Ruimte aangewezen ten behoeve van het rivierbed van de grote rivieren. Dit betreft de Dongemond.

Conform de Verordening Ruimte is een klein gedeelte van het plangebied mede bestemd tot behoud van het stroomvoerend en bergend vermogen van de waterloop. Derhalve worden stedelijke ontwikkelingen, hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij, nieuwvestiging van en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf en vestiging en uitbreiding van complex van recreatiewoningen ter plaatse niet toegestaan.

Betreffende gronden zijn in dit bestemmingsplan gelegen in de bestemming **Natuur**. Binnen deze bestemming zijn ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder oprichting van bebouwing niet toegestaan. Een specifieke aanduiding op de verbeelding wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

8. MILIEU

8.1. Milieu algemeen

Het bestemmingsplan buitengebied is in belangrijke mate conserverend van aard. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze zijn elders in de toelichting opgesomd. Iedere nieuwe ontwikkeling met mogelijke relevante milieueffecten is separaat voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (zie bijlagen bij de toelichting), waarbij ook de milieueffecten nader zijn afgewogen. Verder voorziet het bestemmingsplan ook in een aantal ontwikkelingen door middel van een omgevingsvergunning-procedure voor het afwijken van de bouw of gebruiksregels, of via het voeren van wijzigingsprocedures (zoals vergroting van bouwvlakken). Voordat deze procedures kunnen worden geëffectueerd, dient altijd door middel van onderzoek te worden aangetoond, dat aan de vereiste (milieu)randvoorwaarden wordt voldaan en anderen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Om conflictsituaties met functies in de omgeving te voorkomen, is bij het opstellen van het bestemmingsplan en de ruimtelijke ontwikkelingen aandacht besteed aan de milieueffecten. Voor het bestemmingsplan Buitengebied zijn onder meer de volgende milieuthema's relevant:

- geluidhinder;
- luchtkwaliteit, waaronder geurhinder en ammoniakemissie;
- externe veiligheid.

De keuzes voor de ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied zijn getoetst aan de wettelijke vereisten. Daarvoor zijn vooral de Wet milieubeheer, Wet geluidhinder, Natuurbeschermingswet, Wet geurhinder en veehouderij en de regels voor externe veiligheid van belang.

De bestaande rechten worden niet aangetast.

Daarnaast wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met het relevante gemeentelijke milieubeleid. Op alle relevante milieuaspecten zal in het bestemmingsplan nader worden ingegaan.

8.2. Plan-MER

Een bestemmingsplan is een wettelijke plan (Wet Milieubeheer, hoofdstuk 7), waarvoor bij het besluit de onderzochte en beschreven milieueffecten worden betrokken en de belangen samenhangend moeten worden afgewogen in een milieueffectrapportage (plan-MER). Het doel van de wetgever is om een vanuit milieuoogpunt optimaal resultaat te bevorderen (voldoende milieurendement, voldoende ruimte, voldoende duurzaam, enz.).

Daarnaast moet op grond van de Natuurbeschermingswet (art. 19j) een zogenaamde “passende beoordeling” worden uitgevoerd. De laatste betreft een specifiek onderzoek naar de milieueffecten vanwege het plan

op natuurgebieden. Daarvoor zijn de gevolgen van de maximale ontwikkelingsmogelijkheden binnen het vast te stellen plan beschreven. Deze beoordeling maakt integraal onderdeel uit van het plan-MER.

Voor de grondslag, de inhoud en de conclusies wordt verwezen naar de plan-MER, die (als bijlage bij de toelichting) onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn voor de verschillende deelplannen ook afzonderlijke onderzoeken uitgevoerd, welke in de daarbij horende ruimtelijke onderbouwingen zijn verwerkt.

De belangrijkste conclusie uit het plan-MER is, dat de effecten op de natuurgebieden vanwege de stikstofdepositie op die gebieden zodanig groot zijn, dat uitbreiding van veehouderijen en glastuinbouwbedrijven alleen nog stikstofneutraal kan plaatsvinden. Voor de overige milieueffecten zijn geen aangescherpte eisen vereist.

Aan de Commissie voor de milieueffectrapportage is gevraagd een toetsingsadvies uit te brengen ten aanzien van de uitgevoerde PlanMER. In het kader van deze toetsingsprocedure is aan die commissie nog een aanvullende notitie toelichtende informatie verstrekt (gedateerd 5 februari 2014).

Op 20 maart 2014 heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage advies uitgebracht. In hoofdlijnen was sprake van een positief advies. Wel constateert die commissie een beperkt aantal tekortkomingen. Op dat toetsingsadvies van de commissie m.e.r. is een reactie gevolgd van Antea Group, het bureau dat in opdracht van de gemeente de PlanMER had vervaardigd. Enkele aanpassingen zijn alsnog in de PlanMER doorgevoerd. Voor het overige wordt geconcludeerd, dat met de voorliggende PlanMER voldoende inzicht bestaat in de milieueffecten van ontwikkelingen, welke in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

De aanvullende notitie van 5 februari 2014, het toetsingsadvies d.d. 20 maart 2014 en de reactie van Antea Group op dat toetsingsrapport zijn als bijlagen bij de PlanMER (en dus ook als bijlagen bij deze toelichting) gevoegd.

8.3. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 2007 een nieuw beoordelingskader voor geur (stank) bij de afgifte van milieuvergunningen voor veehouderijen. Daarnaast zijn regels gesteld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen (Barim). De wet stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Uit de “Quickscan toepassen Wet geurhinder en veehouderij (2008) in de gemeente Oosterhout” is gebleken, dat in de toenmalige situatie sprake is van een goed tot zeer goed leefklimaat binnen de bebouwde kom van

de kernen Oosterhout en Den Hout en van een redelijk goed tot zeer goed leefklimaat in de kernen Dorst en Oosteind (achtergrondbelasting van maximaal 5 Oudeurunits per m³).

Ook in het overgrote deel van het buitengebied is sprake van een goed tot zeer goed leefklimaat (maximaal 10 Oudeurunits per m³). In het kaartbeeld 'Huidig leefklimaat' van de quickscan is te zien, dat de oppervlakte van de gebieden met een matig tot slecht leefklimaat beperkt is.

Sinds die tijd hebben geen relevante planologisch ontwikkelingen plaatsgevonden in het buitengebied, waardoor veehouderijen zouden kunnen uitbreiden. Integendeel, verreweg de meeste veehouderijen kunnen niet uitbreiden vanwege het feit, dat niet kan worden voldaan aan de vereiste geuraafstand. Daarnaast hebben een behoorlijk aantal bedrijven de veehouderijtak beëindigd of zijn sterk verkleind.

Uitbreidingen van bedrijven moeten voldoen aan de Verordening stikstof en Natura 2000 Noord-Brabant (stikstofdepositiebank) en het Besluit huisvesting (ammoniakemissie). Daardoor gelden beperkingen t.a.v. de stikstofdepositie en de ammoniakemissie, die indirect gunstig kunnen zijn voor de geurhinder.

Tenslotte zijn in de nieuwe regels uitbreidingen van veehouderijen (en glastuinbouwbedrijven) alleen nog mogelijk als deze stikstofneutraal zal zijn.

Gelet daarop kan worden geconcludeerd, dat er ook in de toekomstige situatie geen relevante uitbreidingen mogelijk zijn en dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De nu in dit bestemmingsplan mee te nemen nieuwe initiatieven zijn afzonderlijk getoetst aan het aspect geur. Daaruit is gebleken, dat er in alle gevallen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet extra worden belemmerd.

8.4. Ammoniakemissie en stikstofdepositie

Al geruime tijd wordt de emissie van ammoniak aan banden gelegd. Dat past in het rijksbeleid om de stikstofdepositie op gevoelige gebieden te beheersen en te verminderen. Voor veel gebieden is er sprake van een overbelasting en treedt vermisting en verzuring op. Beide zijn schadelijk voor veel bos- en natuurgebieden.

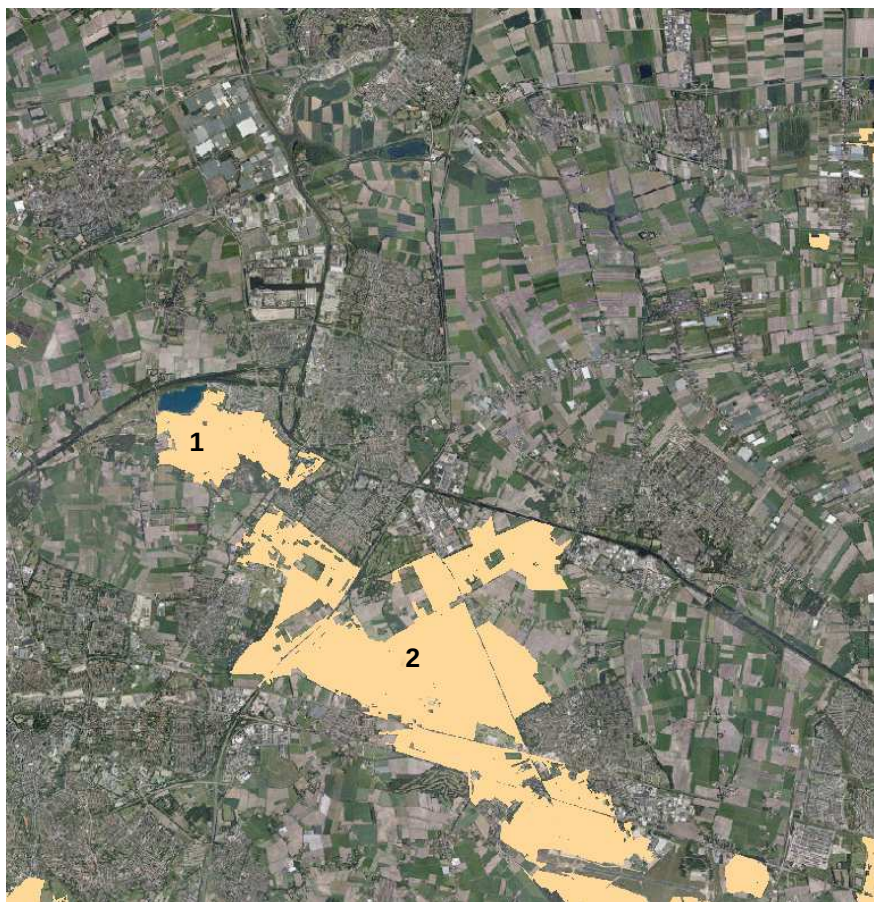
Behalve de industrie en verkeer leveren veehouderijen daaraan een bijdrage. De afgelopen decennia heeft de veehouderijsector in Nederland inspanningen geleverd om de ammoniakemissie terug te dringen. Zo wordt de lucht in de stallen steeds vaker gezuiverd, zijn stalsystemen meer emissiearm geworden en wordt drijfmest meestal geïnjecteerd in de bodem.

Daarnaast geldt, dat in een zone van 250 m. rondom op grond van de Wet ammoniak en veehouderij door de provincie aangewezen Wav-

gebieden uitbreidingen of vestiging van veehouderijen sterk zijn beperkt. Deze maatregel heeft echter maar een gering effect op het geheel.

Provinciale Staten (PS) hebben op 3 oktober 2008 de Wav-kaart met de kwetsbare natuurgebieden vastgesteld en op 1 juli 2011 deels herzien. Hieruit blijkt dat in het plangebied twee kwetsbare gebieden zijn gelegen. Het betreft het gebied 'Vrachelse heide (1)' en het gebied 'Boswachterij Dorst' (2). Op onderstaande afbeelding zijn beide gebieden weergegeven.

Zeer kwetsbaar gebied



Uitsnede atlas Brabant, kaart zeer kwetsbare gebieden wav

Daarom is een wijziging van de Wet ammoniak en veehouderij voorbereid, waarin de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) zal worden geïntroduceerd. Deze PAS zal kunnen worden gebruikt bij de toetsing aan de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Daarnaast gelden voor veehouderijen, die willen uitbreiden in Noord-Brabant, nu al beperkingen. Sinds 15 juli 2010 is de Verordening stikstof en Natura 2000 Noord-Brabant van kracht. De Verordening is gegrond op de Natuurbeschermingswet. Het doel daarvan is om een balans te vinden tussen de bescherming van waardevolle natuur enerzijds en ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector anderzijds.

De verordening zorgt ervoor, dat de stikstofuitstoot van de veehouderijen als geheel op nabijgelegen Natura 2000 gebieden beperkt is. Daarvoor wordt onder andere het instrument van de depositiebank gebruikt (monitoring). Veehouders, die een nieuwe stal willen bouwen of een stal geheel of gedeeltelijk willen renoveren, moeten dit melden bij de provincie. Alleen indien als er stikstofdepositieruimte is, is uitbreiden toegestaan. Voor stallen gelden dan ook strenge eisen.

In bepaalde gevallen is voor een uitbreiding van een veehouderij ook een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet vereist. Voor activiteiten (waar veehouderijen ook onder vallen) rond beschermde natuurmonumenten en aangewezen vogel- en habitatrictlijngebieden geldt namelijk een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, om schade aan de betreffende gebieden te voorkomen.

De hiervoor genoemde beperkingen voorkomen niet, dat als gevolg van het bestemmingsplan individuele bedrijven (en daarmee het plan) de stikstofdepositie kunnen doen toenemen.

In het bestemmingsplan is daarom bepaald dat, gelet op de conclusie van het plan-MER, uitbreidingen van veehouderijen en glastuinbouwbedrijven alleen stikstofneutraal is toegestaan. Dat betekent, dat de emissie van ammoniak over het gehele gebied en daarmee de stikstofdepositie op natuurgebieden, niet of nauwelijks kan toenemen. De bijdrage van andere activiteiten in het gebied zijn zodanig beperkt, dat daaraan geen beperkingen gesteld hoeven te worden.

8.5. Geluid

Geluid vanwege vooral verkeer en bedrijvigheid kan als hinderlijk worden ervaren op plaatsen, waar mensen wonen, werken of recreëren.

Een bestemmingsplan moet daarom allereerst voldoen aan de Wet geluidhinder. Daarnaast moet er altijd sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (goede ruimtelijke ordening).

Als geluidsgevoelige bestemmingen gelden woningen en woonwagenlocaties, onderwijs- en zorggebouwen en bepaalde zorgterreinen. Daarnaast kan geluid voor bepaalde diersoorten voor verstoring zorgen.

In het plangebied wordt de geluidbelasting vooral bepaald door wegverkeerslawaaï van de Rijkswegen en provinciale wegen. Maar ook drukke wegen als de Weststadweg, Statendamweg, Provincialeweg en Bredaseweg zijn van belang. De bedrijvigheid in het gebied levert in het algemeen geen problemen op.

Vanwege genoemde wegen zal binnen 0 - 200 m. van de weg sprake zijn van een matig tot slecht woon- een leefklimaat.

In de gebiedszones zijn vanwege de geluidzones rondom de industrieterreinen geen geluidsgevoelige bestemmingen toegelaten.

Gronden, waarvan de wijziging van de bestemming betrekking heeft op geluidgevoelige objecten, voldoen blijkens het uitgevoerde akoestisch onderzoek aan de Wet geluidhinder. In 4 gevallen is een hogere grenswaarde vereist en deze is afzonderlijk vastgesteld (zie bijlagen bij toelichting).

8.6. Luchtkwaliteit

Diverse stoffen in de lucht kunnen bij bepaalde concentraties schadelijk zijn voor de gezondheid van mensen. Daarom zijn grens- en richtwaarden vastgesteld in de Wet milieubeheer. De nieuwe ontwikkelingen in een bestemmingsplan moeten daaraan voldoen. Uit het plan-MER blijkt, dat de achtergrondconcentraties aanzienlijk lager liggen dan de vastgestelde waarden. De nieuwe ontwikkelingen voldoen ook aan de wettelijke eisen voor luchtkwaliteit. Gebleken is, dat de toename van de stikstofoxiden en fijnstof minder bedraagt dan 3% ten opzichte van de lokale situatie. Voor bedrijven geldt, dat bij wijziging van een vergunning ook wordt getoetst aan de eisen voor luchtkwaliteit, dan wel zijn algemene regels voor de uitstoot van toepassing. Voor het overige zal het plan geen relevante verslechtering opleveren.

8.7. Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Deze stoffen kunnen onder bepaalde omstandigheden brand, explosie of giftige wolken tot gevolg hebben. Het rijksbeleid gaat uit van risicobeleid. Dat wil zeggen, dat voor de regels zowel het effect (gevaar) als de kans/jaar dat het zich voordoet, van belang is.

De relevante risico's komen voor bij bedrijven, waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt (opslag, productie), bij het transport (weg, water en spoor) en bij het transport door zogenaamde buisleidingen (meestal ondergronds). Daarnaast worden ook de effecten vanwege hoogspanningsleidingen en legionella (koelsystemen) tot dit onderdeel gerekend.

In het algemeen gaat het om de veiligheid buiten een inrichting (voor derden buiten het perceel). Voor het gebied van de risicobron zelf, geldt ook dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijk ordening en dus getoetst moet worden aan de veiligheidsaspecten. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

Tussen een risicobron en te beschermen objecten moet voldoende veiligheidsafstand aanwezig zijn of moeten specifieke maatregelen worden getroffen. Bij wijziging van de risicobron (vergunning/regels) of de ontvanger (bestemming) moet worden getoetst, of daaraan wordt voldaan. Kortom: de bestemmingen van risicobron en ontvanger en de milieurechten (regels) moeten met elkaar in overeenstemming zijn.

Inmiddels is een heel pakket aan regels en handreikingen beschikbaar. De belangrijkste regels zijn:

- Besluit externe veiligheid voor inrichtingen en bijbehorende Regeling (Bevi en Revi);
- Besluit externe veiligheid voor buisleidingen en bijbehorende Regeling (Bevb en Revb);
- Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2012 (weg, water, spoor) (RNVGS);
- Wet milieubeheer.

Daarnaast is de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld.

In het kader van het Wet ruimtelijke ordening (Wro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het planologisch besluit betrekking heeft. Er moet worden voldaan aan het zogenaamde plaatsgebonden risico (PR³) en moet het groepsrisico (GR⁴) worden verantwoord. De standaard grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico bedraagt voor (geprojecteerde) (beperkt) kwetsbare objecten 10⁻⁶/jaar. Voor het groepsrisico is geen norm vastgesteld, maar moet het worden verantwoord.

Toetsingskader

Het Bevi is van toepassing op met name genoemde risicovolle activiteiten (artikel 2, lid 1). Voor de toepassing van het Bevi wordt een ruimtelijk besluit voor bron of ontvanger gezien als een nieuwe situatie. Gastanks tot 13m³ vallen niet onder het Bevi.

³ 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 en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de inrichting of langs vervoersassen zoals wegen. De normstelling heeft de status van een grenswaarde, die niet overschreden mag worden. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10⁻⁶ /jr.

⁴ GR kan worden beschouwd als een maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks moet een bevoegd gezag het GR verantwoorden.

Voor de beoordeling van de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg moet de circulaire RNVGS worden gehanteerd. Voor risico's vanwege het water is het Basisnet Water van toepassing.

Het bijzondere van deze regeling is, dat eveneens gerekend moet worden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de rand van de (spoor)weg. In dat gebied wordt verwacht, dat branden met vloeibare koolwaterstoffen in tankwagens of – wagons een onaanvaardbare warmtestraling tot gevolg kan hebben. Binnen dat gebied mogen in beginsel geen (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht. Dat moet nog worden verankerd in een algemene regel. Het advies is daar nu al rekening mee te houden in ruimtelijke plannen.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen.

Het bijzondere in deze regeling is, dat leidingexploitanten rechtstreeks moeten voldoen aan de risiconorm voor het plaatsgebonden risico. Verder moet het bevoegd gezag een buisleiding met de belemmeringenstrook in het bestemmingsplan verankeren. Daarnaast moet de ruimtelijke inpassing voldoen aan de risiconormen. Dat laatste betekent, dat de risico's vanwege de buisleiding (lees: specificaties) goed moet worden vastgelegd in het plan. De verplichtingen van het Bevb gelden niet binnen een milieu-inrichting. In analogie met dat Besluit zijn voor wat betreft de buisleidingen wel dezelfde regels in het bestemmingsplan opgenomen.

Risico's in plangebied

De planologische regeling voor het plangebied is grotendeels conserverend van aard. Het heeft geen betrekking op nieuwe of gewijzigde gronden voor risicobronnen. Daarop is een kleine uitzondering waarop onder het kopje "Buisleiding" wordt ingegaan. Dat betekent, dat in de verhouding bron en ontvanger geen verandering is gekomen.

Uitsnede risicokaart

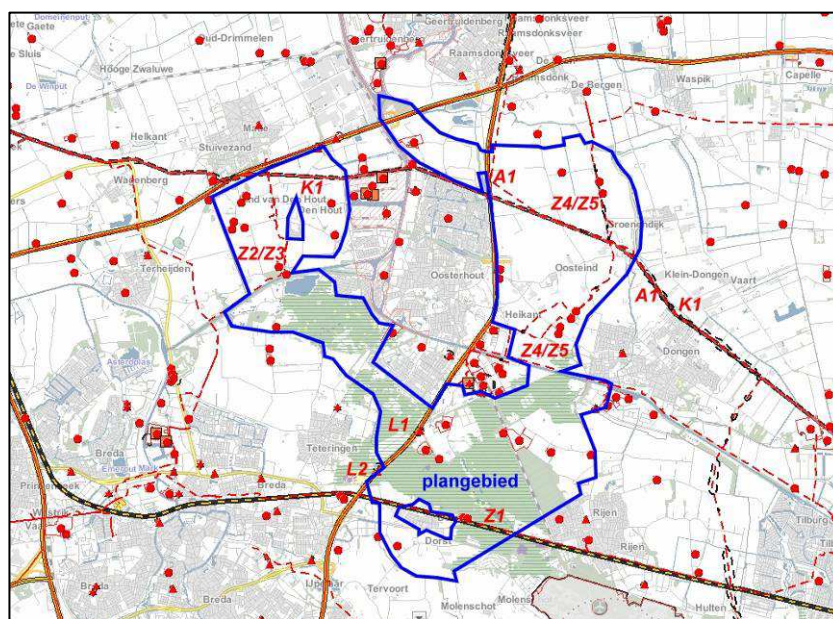
Daarnaast geldt, dat in het gebied geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten anders dan de met name genoemde initiatieven. Voor die laatste initiatieven is een afzonderlijke toets uitgevoerd. Een globaal overzicht van risicobronnen in de omgeving is gegeven in bovenstaande figuur.

Risicovolle inrichtingen

Van alle risicovolle inrichtingen is een deel van het plangebied alleen gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de lpg-tankstations aan de A59 (BP) en A27(Esso en Texaco) (zie figuren hieronder). Binnen de geldende veiligheidszones (grootste 110 meter van lpg-vulpunt) zijn, evenals nu, geen (beperkt) kwetsbare objecten toegelaten.

Alle tankstations hebben een vergunde doorzet groter dan 1000 m³ per jaar. In onderstaande tabel zijn de afstanden van de 10⁻⁶/jr pr-contouren tot de bron en het invloedsgebied weergegeven.

Vulpunt	10 ⁻⁶ /jr pr contour		invloedsgebied
	Ondergrondse tank	Afleverzuil	



110 m

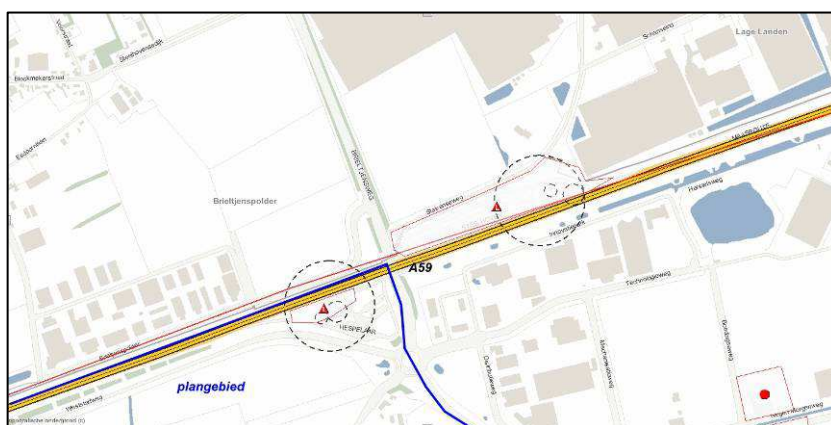
25 m

15 m

150 m



Tankstations A27



Tankstations A59

De inrichtingen van Gasunie, RRP en PPS worden bij de buisleiding besproken.

Transportroutes voor (spoor)weg en water

Van alle wegen, waar gevaarlijke transporten in relevante hoeveelheden worden vervoerd, is een deel van het plangebied alleen gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de A59 (9 m uit de as van de weg). Voor de Rijksweg A27 is de afstand 0 meter. Voor de spoorweg geldt een afstand van 1 meter. Voor de weg en de spoorweg geldt een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 m van de rand van de (spoor)weg. In dat gebied zijn in het plan geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Voor de vaarwegen is de afstand ook 0 meter.

Buisleidingen

In het plangebied is een groot aantal bestaande buisleidingen gelegen. De buisleiding langs de spoorweg in Dorst (tracé Z-520) is buiten gebruik gesteld. Er zijn in het plan geen nieuwe tracé's of routes opgenomen anders dan de volgende kleine wijziging. Een deel van de buisleiding gelegen langs de Groenendijk (vanaf huisnummer 27 noordwaarts) vervalt en ter hoogte van nr. 27 wordt een buisleidingschema geprojecteerd in of nabij het tracé van een bestaande buisleiding. De laatste heeft betrekking op een zeer klein grondgebied. Uit het rapport voor de berekening van de wijziging van de risico's is gebleken, dat wordt voldaan aan de wettelijke normen en er geen sprake is van een toename van de risico's. De wijzigingen zijn op de Verbeelding aangebracht. De wijziging heeft geen gevolgen voor de rampenbestrijding en evacuatie in het geval van een calamiteit.

Een deel van de buisleidingen is gebundeld gelegen in een zogenaamde leidingstraat. De overige volgen een eigen tracé. Een deel van de buisleidingen heeft ook aansluiting met of loopt over of vlak langs een gasmeet- en regelstation (Gasunie, Groenendijk), pompstation (PPS, Provincialeweg 243) en afsluiterstation (RRP, Provincialeweg 245).

Gasunie

De aanwezige buisleidingen worden gebruikt voor het transport van (droog) aardgas via de lokale gasreducerstations naar gasontvangststations. De specificaties zijn in tabel 8.7a aangegeven. In het leidingtracé is op het gemeentelijk grondgebied tevens een meet- en regelstation aanwezig om de druk in de leiding op peil te houden of te reduceren.

De afstand behorende bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} en het invloedsgebied is in genoemde tabel aangegeven. In het algemeen is de afstand 0 meter, op een beperkt aantal delen van de leidingen na (de ovalen).

Tabel 8.7a buisleidingen Gasunie voor transport aardgas (droog)

Tracé	stof	d _b (inch)	P (bar)	d _w (mm)	Materiaal- soort	Min. Grond- dekking (cm)	PR van (10 ⁻⁶ /jr) op meter	Invloeds- gebied GR
Z-521- 02-KR- Nrs 2 t/m 5	Aardgas (droog)	6	40	4.5	Staal grade B	40	0 (alle, behalve de ovalen)	70
Z-527- 06-KR- nrs 2 t/m 8	Aardgas (droog)	8	40	5.6	Staal grade B	40	0 (alle, behalve de ovalen)	100
A-531- KR-	Aardgas (droog)	18	66		Staal grade B	40	0 (alle, behalve	240

Tracé	stof	d _b (inch)	P (bar)	d _w (mm)	Materiaal- soort	Min. Grond- dekking (cm)	PR van (10 ⁻⁶ /jr) op meter	Invloeds- gebied GR
Nrs 026 t/m 034							de ovalen)	
Z-521- 01-KR- nrs 001 t/m 011	Aardgas (droog)	6	40	4.5	Staal grade B	40	0 (alle, behalve de ovalen)	70
Z-521- 03-KR- 001 t/m 005	Aardgas (droog)	8	40	5.6	Staal grade B	40	0 (alle, behalve de ovalen)	100
Z-521- 08-KR- nrs 001 t/m 005	Aardgas (droog)	8	40	5.6	Staal grade B	40	0	100
Z-522- 01-KR- nrs 037 t/m 039	Aardgas (droog)	8	40	5.6	Staal grade B	40	0	100

Voor alle buisleidingen met een maximale werkdruk van 40 bar of minder geldt, dat de belemmeringenstrook aan weerszijden van de leiding 4 meter bedraagt. Voor leidingen met een grotere maximale werkdruk bedraagt de belemmeringenstrook aan weerszijden van de leiding van 5 meter. De leidingen zijn met aan weerszijden een belemmeringenstrook op de verbeelding aangegeven. Rondom de speciale voorzieningen behorende bij de leiding is eveneens een belemmeringenstrook weergegeven, overeenkomend met die van de leiding.

Het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶/jaar vanwege de leidingen is gelegen op nul meter met uitzondering enkele kleine leidingendelen, waarvoor op de verbeelding een veiligheidszone (PR-contour) is weergegeven.

In de tabel is het invloedsgebied voor het groepsrisico weergegeven. Binnen de veiligheidszone zijn geen kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd. Gelet op het vaak afwezige plaatsgebonden risico en de zeer lage personendichtheid is het groepsrisico afwezig of verwaarloosbaar klein.

PPS

De buisleiding wordt gebruikt voor het transport van vloeibare koolwaterstoffen, klasse 1 (licht ontvlambaar), van Rotterdam naar Zuid-Limburg. De specificaties zijn in tabel 8.7b aangegeven. In het

leidingtracé is op het gemeentelijk grondgebied tevens een pompstation met afsluiters aanwezig om de druk in de leiding op peil te houden. De afstand behorende bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar en het invloedsgebied is in genoemde tabel aangegeven. De aard van de stoffen brengt met zich mee, dat het invloedsgebied zeer beperkt is. In samenhang met een lage personendichtheid, is er rekenkundig geen sprake van een groepsrisico.

Tabel 8.7b buisleidingen PPS voor transport vloeibare koolwaterstoffen

Tracé	stof	d _b (inch)	P (bar)	d _w (mm)	Materiaal- soort	Min. grond- dekking (cm)	PR van (10 ⁻⁶ /jr) op meter	Invloeds- gebied GR
Rotterdam – Soerendonk	Vloeibare koolwaterstoffen (klasse 1)	8	68	4.78	Staal X46, grade B	60	13	29

Voor de buisleiding geldt, dat de belemmeringenstrook aan weersijden van de leiding 5 meter bedraagt. De leidingen en belemmeringenstrook zijn op de verbeelding aangegeven.

Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar vanwege de leidingen is overal gelegen buiten de belemmeringenstrook. Dat gebied is op de verbeelding als een veiligheidszone (PR-contour) weergegeven.

Binnen de veiligheidszone zijn geen kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd.

RRP

De twee buisleidingen worden gebruikt voor het transport van vloeibare koolwaterstoffen, klasse 1 (licht ontvlambaar), van Rotterdam naar Zuid-Limburg en Duitsland. De specificaties zijn in tabel 8.7c aangegeven. In het leidingtracé is op het gemeentelijk grondgebied tevens een afsluiterstation aanwezig om de leiding te kunnen afsluiten.

Tabel 8.7c buisleidingen RRP voor transport van vloeibare koolwaterstoffen

Tracé	stof	d _b (inch)	P (bar)	d _w (mm)	Materiaal- soort	Min. grond- dekking (cm)	PR van (10 ⁻⁶ /jr) op meter	Invloeds- gebied GR
Rotterdam – Oosterhout	Vloeibare koolwaterstoffen (klasse 1), olieproducten	24	62	7.9	Staal	100	27.8	40
Oosterhout – Limburg	Vloeibare koolwaterstoffen (klasse 1), olieproducten	24	62	7.9	Staal	100	27.8	40

Tracé	stof	d _b (inch)	P (bar)	d _w (mm)	Materiaal- soort	Min. grond- dekking (cm)	PR van (10 ⁻⁶ /jr) op meter	Invloeds- gebied GR
Rotterdam – Oosterhout	Vloeibare koolwaterstoffen (klasse 1), ruwe olie	36	43	7.9	Staal	100	44.7	45
Oosterhout – Limburg	Vloeibare koolwaterstoffen (klasse 1), ruwe olie	36	43	7.9	Staal	100	44.7	45

De afstand behorende bij een plaatsgebonden risico van 10⁻⁶/jaar en het invloedsgebied is in genoemde tabel aangegeven. De aard van de stoffen brengt met zich mee, dat het invloedsgebied beperkt is. In samenhang met een lage personendichtheid is er rekenkundig geen groepsrisico.

Voor de buisleiding geldt, dat de belemmeringenstrook aan weersijden van de leiding 5 meter bedraagt. De leidingen en belemmeringenstrook zijn op de verbeelding aangegeven.

Het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶/jaar vanwege de leidingen is overal gelegen buiten de belemmeringenstrook. Dat gebied is op de verbeelding als een veiligheidszone (PR-contour) weergegeven. Binnen de veiligheidszone zijn geen kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd.

Hoogspanningsleidingen

Binnen het plangebied zijn 3 hoogspanningsleidingen gelegen, met stroken grond, die zijn belemmerd met een zakelijk recht.

Voor de 150 kV-hoogspanningsverbinding Geertruidenberg – Breda (tussen de masten 28 t/m 9) wordt de belemmeringsstrook begrensd op 26 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding. Er geldt dus in totaal een belemmeringsstrook met een breedte van 52 meter.

Voor de 150 kV-hoogspanningsverbinding Geertruidenberg – Oosteind – Tilburg (tussen de masten 200 t/m 177) wordt de belemmeringsstrook begrensd op 20 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding. Er geldt dus in totaal een belemmeringsstrook met een breedte van 40 meter.

Voor de 380 kV-hoogspanningsverbinding Geertruidenberg – Eindhoven (tussen de masten 24 t/m 17) wordt de belemmeringsstrook begrensd op 39 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding. Er geldt dus in totaal een belemmeringsstrook met een breedte van 78 meter.

De hoogspanningsverbindingen, alsmede de belemmeringszones zijn op de verbeelding als zodanig aangegeven. Binnen de belemmeringsstroken bevinden zich een beperkt aantal objecten (voornamelijk agrarische bedrijven). Dit betreffen evenwel (al reeds vele jaren aanwezige) bestaande situaties. Voor nieuwe bebouwing, alsmede voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden, dient over de toelaatbaarheid daarvan, voorafgaand aan bouw / uitvoering, advies gevraagd te worden aan de leidingbeheerder. Hiermede is de veiligheid rond deze hoogspanningsverbindingen in voldoende mate gewaarborgd.

Propaantanks en overige kleinere risicobronnen

Er is een groot aantal propaantanks of andere kleine risicobronnen in het buitengebied gelegen. De propaantanks zijn voornamelijk bij agrarische bedrijven, particulieren en recreatieparken gelegen en hebben een tankinhoud van maximaal 13 m³. Daarop zijn de veiligheidsafstanden van het Besluit algemene regels voor inrichtingen van toepassing. In één geval is sprake van een propaantank van max. 20 m³. Daarop is het Bevi van toepassing. Dergelijke tanks zijn in beginsel mobiel. In de huidige situatie zijn er geen geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten van derden gelegen binnen de veiligheidsafstand.

In de tabel is onderscheid gemaakt tussen een bevoorrading van maximaal 5 keer per jaar wat overeenkomt met huishoudelijk gebruik en een bevoorrading van meer dan 5 keer per jaar wat overeenkomt met bedrijfsmatig gebruik. Het invloedsgebied bedraagt 105 meter.

Ligging t.o.v. buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (art. 3.28, lid 1)		
Propaanreservoir	Bevoorrading.	
	t/m 5x per jaar	meer dan 5x per jaar
t/m 5 m ³	10 meter	20 meter
> 5 m ³ t/m 13 m ³	15 meter	25 meter

Op de Steenovensebaan 28 is een propaantank met een inhoud van 20 m³ aanwezig. De 10⁻⁶/jr prcontour bedraagt hiervan 45 meter. Uit een quickscan zijn geen knelpuntenesignaleerd.

De RWZI Dongemond heeft een Biogas tank van 400 m³, de 10⁻⁶/jr prcontour bedraagt 40 meter. In de nabijheid van deze inrichting zijn geen knelpuntenesignaleerd.

Verantwoording groepsrisico

De risicobronnen in het plangebied kennen geen overlap met de 10⁻⁶/jr plaatsgebonden risicocontour en kwetsbare objecten. Er is dus geen knelpunt. Verder wordt ook niet de 0,1 maal de oriënterende waarde van het groepsrisico overschreden. Het groepsrisico zal door het onderhavige bestemmingsplan niet toenemen.

8.8. Luchtvaart

Barro - Rarro

Nabij de gemeente Oosterhout is het militaire vliegveld Gilze-Rijen gesitueerd. Voor dit militaire vliegveld gelden enkele veiligheidszones, obstakelbeheersgebieden en invliegfunnels.

De munitie ABC zones van het vliegveld kennen geen overlap met het plangebied. Er bestaat wel een overlap met het obstakelbeheergebied van de vliegbasis, het betreft hier de IHCS en de invliegfunnels

De invliegfunnel betreft de start- en landingsvlakken met zijkanen, die zijn vastgesteld in het verlengde van de start- en landingsbaan. Hiervoor gelden beperkingen als het gaat om het oprichten van hoge obstakels variërend van 20 tot 170 meter boven NAP.

Rondom de start- en landingsvlakken bevindt zich verder het Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Dit is een obstakelvrije zone voor het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 64 meter (boven NAP) rondom de gehele luchthaven. De IHCS bestaat uit een horizontaal vlak met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempels. Dit vlak gaat over in een conisch vlak waarbij het oprichten van bouwwerken met een zekere hoogte niet is toegestaan.

Voor een gedeelte vallen deze obstakelvrije zones binnen het plangebied. Omdat in dit bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, die de gestelde hoogtenormen zouden kunnen overschrijden is er geen nadere regeling in dit bestemmingsplan opgenomen.

Ke-zones

Binnen geluidbelaste gebieden gelden beperkingen inzake bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van op te richten en reeds aanwezige gebouwen, overeenkomstig de luchtvaartwet. De geluidbelaste gebieden worden uitgedrukt in Kosten-eenheden, of wel Ke-zones. De meeste lawaaisoorten worden uitgedrukt in dB(A), maar voor de hinder van vliegtuigen wordt een andere maat gebruikt; de zogenaamde Kosteneenheid. Deze is genoemd naar de voorzitter van de commissie die de eenheid heeft ontwikkeld. Het getal komt overeen met het percentage ernstig gehinderden.

Binnen de 35 Kosteneenheidlijn geldt een verbod tot het realiseren van geluidgevoelige objecten. Tussen de 35 en 40 Ke-lijn kunnen enkel dienstwoningen worden toegestaan.

De geluidzones van het vliegveld kennen evenwel geen overlap met het plangebied.

Radarverstoring

Het gehele plangebied ligt binnen radarverstoringengebied met een beperking voor gebouwen hoger dan 113 meter. Dit gebied dient om het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur te waarborgen. Omdat in dit bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, die de gestelde hoogtenormen zouden kunnen overschrijden is er geen nadere regeling in dit bestemmingsplan opgenomen.

9. UITVOERBAARHEID

9.1. Het nieuwe bestemmingsplan en handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan.*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Door de ter inzage leggingen van het plan en de aankondiging daarvan (via bekendmakingen in de media en een brief) is het plan bij eenieder in het buitengebied kenbaar gemaakt. Daarnaast zijn er inzake de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan, met enkele brancheorganisaties overleggen gevoerd.

2. *Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring worden ondersteund door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk. Door de verschillende inspraakmomenten en de gevoerde overleggen inzake de beleidsuitgangspunten, is draagvlak gecreëerd voor het beleid en de regeling in het plan.

3. *Inzichtelijke en realistische regeling.*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen. De gemeente heeft getracht om in haar buitengebied de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc. Handhaving van gebruiks- en aanlegvoorschriften wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen

worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

4. *Actief handhavingsbeleid.*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het buitengebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Een gemeente dient dan ook voldoende menskracht ter beschikking te hebben voor de benodigde controle en handhavingsacties.

Voor zover daar redenen voor zijn, zullen uitdrukkelijk alleen die illegale gevallen worden aangepakt, die fundamenteel strijdig zijn met het geformuleerde ruimtelijk beleid in het nieuwe bestemmingsplan. De aan te pakken gevallen zullen op hun eigen merites worden beoordeeld, zodat een op de situatie afgestemde gerichte aanpak kan plaatsvinden. Daarbij zal afgewogen worden wat de illegale situatie voor impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit.

9.2. Financiële uitvoerbaarheid

Het grondexploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12 Wro, eerste en tweede lid is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft, zoals een bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Buitengebied is geen sprake van nieuwe bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal aanwezig is. Aan het bestemmingsplan buitengebied hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

De in het buitengebied aan de orde zijnde ontwikkelingen, mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan, in de vorm van functiewijzigingen dan wel uitbreidingen betreffen particulier initiatief. De kosten voor verwezenlijking van deze ontwikkelingen worden gedragen door de desbetreffende particulieren.

10. NIEUWE ONTWIKKELINGEN

10.1. Algemeen

Meeliftende initiatieven

In dit bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)” vindt in principe een juridische vertaling plaats van het beleid, zoals opgenomen in de “Notitie Beleidsuitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied 2012 (incl. Lint Oosteind)”. Dit beleid is op 23 januari 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarnaast is, naast de vele wat kleinere wijzigingen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan, tevens een aantal meer grootschalige nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Het gaat hierbij om de volgende nieuwe ontwikkelingen:

1. Bouw (ruimte voor ruimte) woning kavel Vrachelsestraat (naast huisnummer 50) te Oosterhout;
2. Bouw woning op perceel Rijenseweg 14 te Dorst;
3. Omzetten glastuinbouwbedrijf Provincialeweg 181 - 185 in vier woningen te Oosteind;
4. Bouw woning op perceel Brouwerijstraat 27 te Oosteind;
5. Bouw van twee halfvrijstaande woningen op perceel nabij Provincialeweg 227 te Oosteind;
6. Uitbreiding van Recreatiepark 't Haasje, Vijf Eikenweg 45 te Oosterhout;
7. Uitbreiding van Recreatiepark De Hannebroek, Hoevestraat 12 te Dorst;
8. Omzetting agrarisch bedrijf Achterstraat 3 te Den Hout in de bestemming Wonen;
9. Uitbreiding agrarische bouwvlak Heistraat 15 te Oosteind;
10. Omzetting agrarisch bedrijf Provincialeweg 45 te Oosteind naar paardenpension met zorg en resocialisatie als nevenactiviteit.

Alleen die ontwikkelingen, die zover zijn uitgewerkt dat realisering op korte termijn haalbaar wordt geacht, zijn meegenomen. De uitwerking heeft plaats gevonden doordat de initiatiefnemers een ruimtelijke onderbouwing hebben aangeleverd. In dat verband zijn ook de relevante noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn vervolgens getoetst en akkoord bevonden. Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing en de in dat kader uitgevoerde onderzoeken blijkt, dat die ontwikkelingen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

Hierbij geldt als aanvulling op de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwingen ten aanzien van de ontwikkelingen aan de Brouwerijstraat 27 en Vrachelsestraat ongenummerd, dat er in het kader

van de verlening van de omgevingsvergunning aandacht zal worden geschonken aan het toepassen van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC, achterwege zullen worden gelaten.

11. JURIDISCHE TOELICHTING

11.1. Algemeen

Vergelijkbare bestemmingsplannen

SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers - strikt juridisch gezien - geen deel uit van het bestemmingsplan.

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

Bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

Dit bestemmingsplan bevat ook dubbelbestemmingen. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

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

Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

11.2. Bestemmingsregeling

Opzet regels

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

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

Wijze van toetsen

Onevenredige aantasting

Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggegrepen. Vooral in de criteria bij de flexibiliteitsbepalingen (afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) en omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden wordt regelmatig aangegeven dat “geen onevenredige aantasting” van bepaalde waarden mag plaatsvinden. Ook op een enkele plaats in de nadere detaillering van de doeleinden en in de nadere eisenregeling worden deze woorden aangetroffen. Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling.

Voorbeeld

Het kappen van 20 bomen zal binnen een landschappelijk waardevol gebied waarschijnlijk leiden tot de conclusie dat er sprake is van een onevenredige aantasting, terwijl het kappen van 20 bomen in een bos van 5 hectare in beginsel geen onevenredige aantasting oplevert. In dit laatste geval kan wel weer sprake zijn van onevenredige aantasting indien het bijvoorbeeld een bijzondere boomsoort betreft of het bomen zijn van een vergevorderde leeftijd.

Bij de beoordeling zullen dus steeds de bestaande situatie, de aanvraag, de tijdelijke gevolgen en de toekomstsituatie moeten worden afgewogen. Er mag wel sprake zijn van een aantasting, maar deze mag niet dusdanig zijn dat de kwaliteit en/of kwantiteit van de te beschermen waarden in te grote mate afneemt.

In de toelichting worden diverse handreikingen geboden ten aanzien van de doelstellingen en belangen die worden behartigd met het bestemmingsplan. Zo is beschreven welke waarden binnen het plangebied voorkomen en wat het karakter van die waarden is.

Afweging van belangen

Het bevoegd gezag mag zelfstandig afwegen of een omgevingsvergunning voor een werk of werkzaamheid kan worden verleend. Voor deze afweging is inzicht nodig in het belang van de uitvoering van desbetreffende werken en/of werkzaamheden enerzijds en de schadelijkheid voor de aanwezige waarden anderzijds. Vervolgens kan het belang van de ingreep worden afgewogen tegen de negatieve effecten op de aanwezige waarden.

Noodzakelijk

In de regels wordt op een aantal plaatsen de eis van ‘noodzakelijkheid’ gesteld. Dat is bijvoorbeeld het geval bij agrarische bouwvlakvergroting /-verandering (deze dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling). De noodzakelijkheid duidt op een zwaarwegend bedrijfsmatig belang dat aan de orde moet zijn.

Ten aanzien van de bouwvlakvergroting kan worden gesteld dat van noodzaak geen sprake is indien binnen het bouwvlak zelf nog voldoende ruimte aanwezig is om de activiteiten te ontwikkelen. Noodzaak is evenmin aan de orde indien de agrariër een groter bouwvlak wenst

omdat hij de hoeveelheid bijgebouwen ten behoeve van zijn bedrijfswoning wenst uit te breiden. Dit heeft namelijk geen betrekking op het bedrijfsmatige aspect dat gediend moet worden.

Regeling bestemmingen

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

12. PROCEDURE

12.1. Voorontwerp

Vooroverleg

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is de kennisgeving van het voorontwerp-bestemmingsplan (alsmede de Notitie Reikwijdte en Detailniveau) toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Dienst Vastgoed Defensie, Rijkswaterstaat, het Waterschap Brabantse Delta, N.V. Nederlandse Gasunie, TENNET, SABIC en de omliggende gemeenten.

Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (inclusief Lint Oosteind)' (alsmede de Notitie Reikwijdte en Detailniveau PlanMER Buitengebied Oosterhout) heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout met ingang van donderdag 6 juni tot en met woensdag 3 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan en op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau.

Eindverslag vooroverleg en inspraak

In het "Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" zijn de ingediende reacties uit vooroverleg en inspraak voor wat betreft het voorontwerp-bestemmingsplan van een gemeentelijk standpunt voorzien. De ingediende vooroverleg- en inspraakreacties met betrekking tot de "Notitie Reikwijdte en Detailniveau PlanMER bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" zijn afzonderlijk in een "Eindverslag vooroverleg en inspraak Notitie Reikwijdte en Detailniveau PlanMER bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" becommentarieerd. Dit laatste eindverslag maakt vervolgens onderdeel uit van de PlanMER bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)".

Het "Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Betrokkenheid raad

Dit 'Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2013 (inclusief Lint Oosteind)' is ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad.

12.2. Ontwerp

Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 16 januari 2014 tot en met 26 februari 2014 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben in totaal 154 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

De instanties, die ook in het vooroverleg zijn betrokken bij dit bestemmingsplan, zijn in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Ook voor deze instanties bestond de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brabant Water en Nederlandse Gasunie hebben een zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn in de 'Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Deze 'Reactienota zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1

Plan-MER Buitengebied Oosterhout (incl. Lint Oosteind) 2013

Bijlage 2

Passende Beoordeling Plan-MER Buitengebied Oosterhout (incl. Lint Oosteind) 2013

Bijlage 3

Toetsingsadvies de MER inzake Plan-MER Buitengebied Oosterhout (incl. Lint Oosteind) 2013

Bijlage 4

Reactie op Toetsingsadvies cie MER

Bijlage 5

Besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidshinder

Bijlage 6

Ruimtelijke onderbouwingen voor meeliftende initiatieven

Zie aparte bijlagen 6.1 t/m 6.10

Bijlage 7

Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp- bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'

Bijlage 8

Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'