

Ruimtelijke onderbouwing

Achterstraat 3 Den Hout



Auteur: Ir. C.C.F. Mureau
Concept: 17 maart 2014
Definitief: 28 maart 2014

Opdrachtgever: P. van Ginneken
Achterstraat 3
4911 AX Den Hout

Contactpersoon gemeente Oosterhout: de heer F. Versteegh

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
2. Projectprofiel	3
2.1 Situering van het project	3
2.2 Kadastrale bekendheid	4
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Gebruiksfunctie van het project	8
2.5 Oppervlakte en bouwvolume van het project	8
2.6 Ontsluiting van het project	8
2.7 Inrichtingsschets	8
3. Beleid	10
3.1 Vigerend rijksbeleid	10
3.2 Vigerend provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.4 Conclusie beleid	16
4. Ruimtelijke kwaliteitswinst	17
4.1 Sloop overtollige bebouwing	17
4.2 Kwaliteitsverbetering landschap	19
5. Milieuaspecten	23
6. Motivatie van het verzoek	24

1. Inleiding

Het voormalig agrarisch bedrijf aan de Achterstraat 3 te Den Hout is gelegen in de lintbebouwing van het kerkdorp Den Hout, gemeente Oosterhout. Op het perceel bevindt zich een karakteristieke boerderijwoning, monumentale schuur, werktuigenberging en bedrijfsgebouwtje. Aansluitend is circa 7.000 m² weiland gelegen.

De agrarische activiteiten zijn geruime tijd geleden beëindigd. De locatie heeft sindsdien een woonfunctie. Een primair agrarisch bedrijf zal zich op de locatie Achterstraat 3 niet hervestigen, vanwege de beperkte aanwezige oppervlakte cultuurgrond en de diverse milieugevoelige functies (woningen) in de directe omgeving.

Gemeente Oosterhout bereidt de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voor. In het ontwerpbestemmingsplan is aan de locatie Achterstraat 3 een agrarische bestemming toegekend. Met het oog op de ligging en het feitelijk gebruik ligt het in de rede een woonbestemming toe te kennen.

Uit gevoerd overleg blijkt dat gemeente Oosterhout in principe bereid is medewerking te verlenen aan het toekennen van een woonbestemming. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt weergegeven dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied, om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

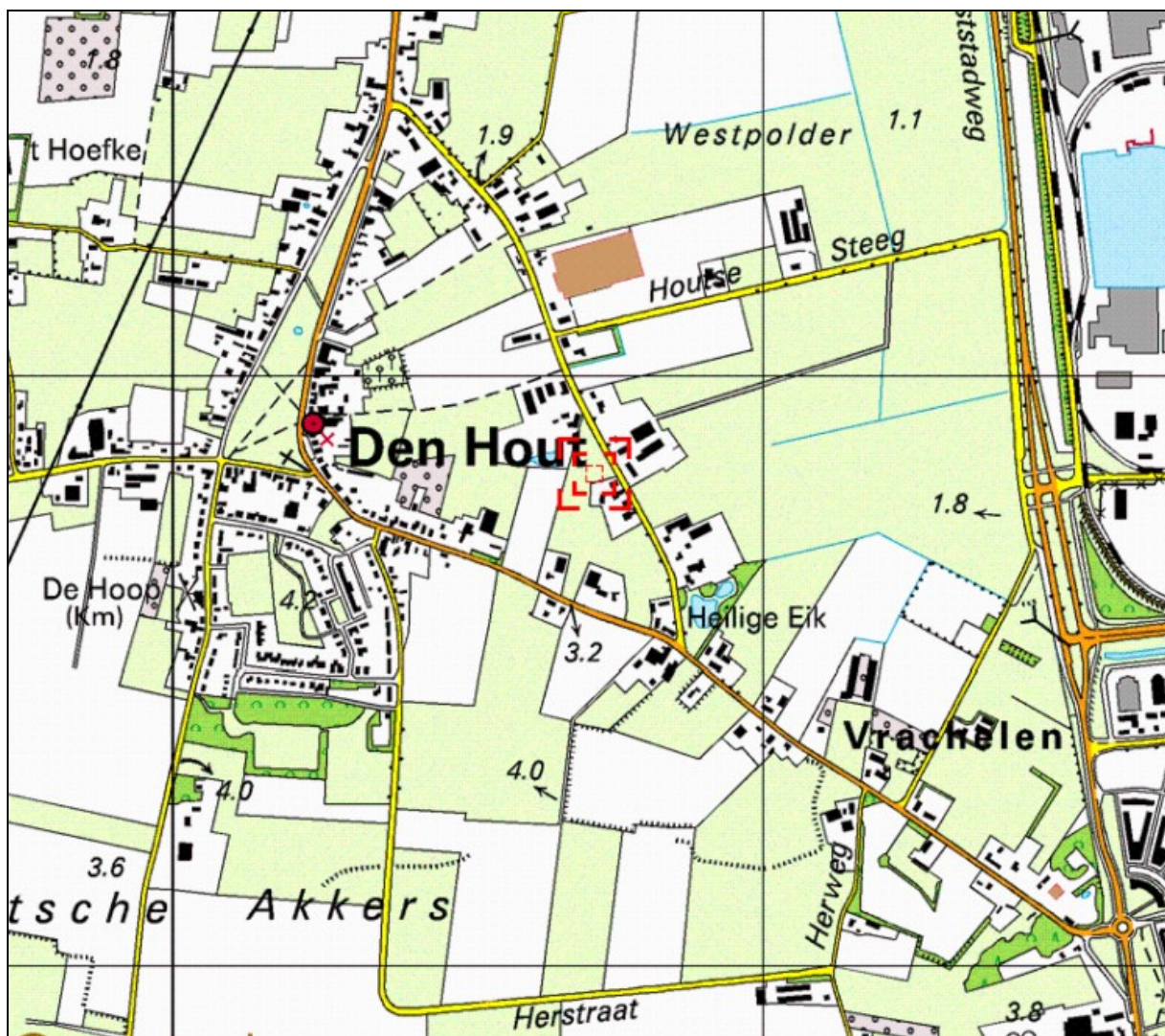
Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van het projectprofiel. Het overheidsbeleid dat op het verzoek van toepassing is wordt beschreven in hoofdstuk drie. De ruimtelijke kwaliteitswinst wordt in hoofdstuk vier behandeld, gevolgd door een beschrijving van relevante milieuaspecten in hoofdstuk vijf. De motivatie van het verzoek staat in hoofdstuk zes verwoord.

2. Projectprofiel

2.1 Situering van het project

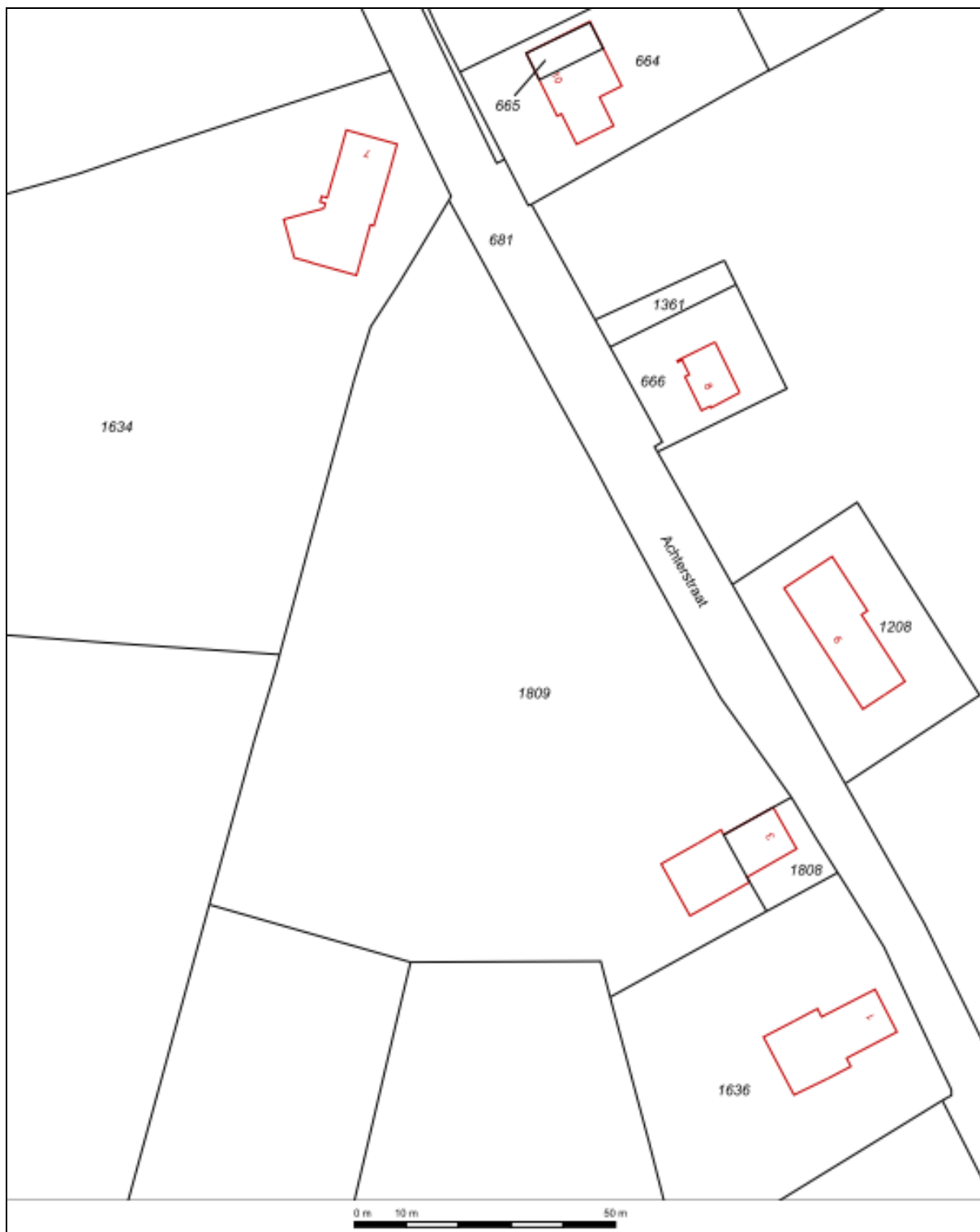
De projectlocatie is gelegen aan de westzijde van de Achterstraat in de historische lintbebouwing van het kerkdorp Den Hout, gemeente Oosterhout. Aan de Achterstraat zijn enkele (voormalige) agrarische bedrijven en burgerwoningen gelegen. Het betreft veelal vrijstaande woningen, omgeven door veel groen op ruime kavels. Op de topografische kaart van afbeelding 2.1 is de ligging van de locatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Topografische kaart

2.2 Kadastrale bekendheid

Het plangebied aan de Achterstraat 3 is kadastraal bekend als gemeente Oosterhout, sectie P, nummers 1808 en 1809 (gedeeltelijk). De totale oppervlakte bedraagt circa 2.500 m². Afbeelding 2.2 geeft een uitsnede van de kadastrale kaart van de locatie weer.



Afbeelding 2.2 Uitsnede kadastrale kaart

2.3 Huidige situatie

Het voormalig agrarisch bedrijf aan de Achterstraat 3 te Den Hout is gelegen in de lintbebouwing van het kerkdorp Den Hout, gemeente Oosterhout. Op het perceel bevindt zich een karakteristieke boerderijwoning, monumentale schuur, werktuigenberging en bedrijfsgebouwtje. Aansluitend is circa 7.000 m² weiland gelegen.

De agrarische activiteiten zijn geruime tijd geleden beëindigd. De locatie heeft sindsdien een woonfunctie. Een primair agrarisch bedrijf zal zich op de locatie Achterstraat 3 niet hervestigen, vanwege de beperkte aanwezige oppervlakte cultuurgrond en de diverse milieugevoelige functies (woningen) in de directe omgeving. Afbeelding 2.3 geeft foto's en een luchtfoto van de huidige situatie weer.



Afbeelding 2.3a Vooraanzicht Achterstraat 3



Afbeelding 2.3b Boerderijwoning en monumentale schuur met op de achtergrond de werktuigenberging



Afbeelding 2.3c Te verwijderen werktuigenberging



Afbeelding 2.3d Te verwijderen bedrijfsgebouwtje



Afbeelding 2.3e Luchtfoto plangebied

2.4 Gebruiksfunctie van het project

De locatie Achterstraat 3 met de karakteristieke boerderijwoning en monumentale schuur heeft in de nieuwe situatie een woonbestemming en wordt als zodanig gebruikt. De werktuigenberging (180 m²) en het bedrijfsgebouwtje (30 m²) worden verwijderd.

2.5 Oppervlakte en bouwvolume van het project

Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De werktuigenberging en het bedrijfsgebouwtje worden verwijderd.

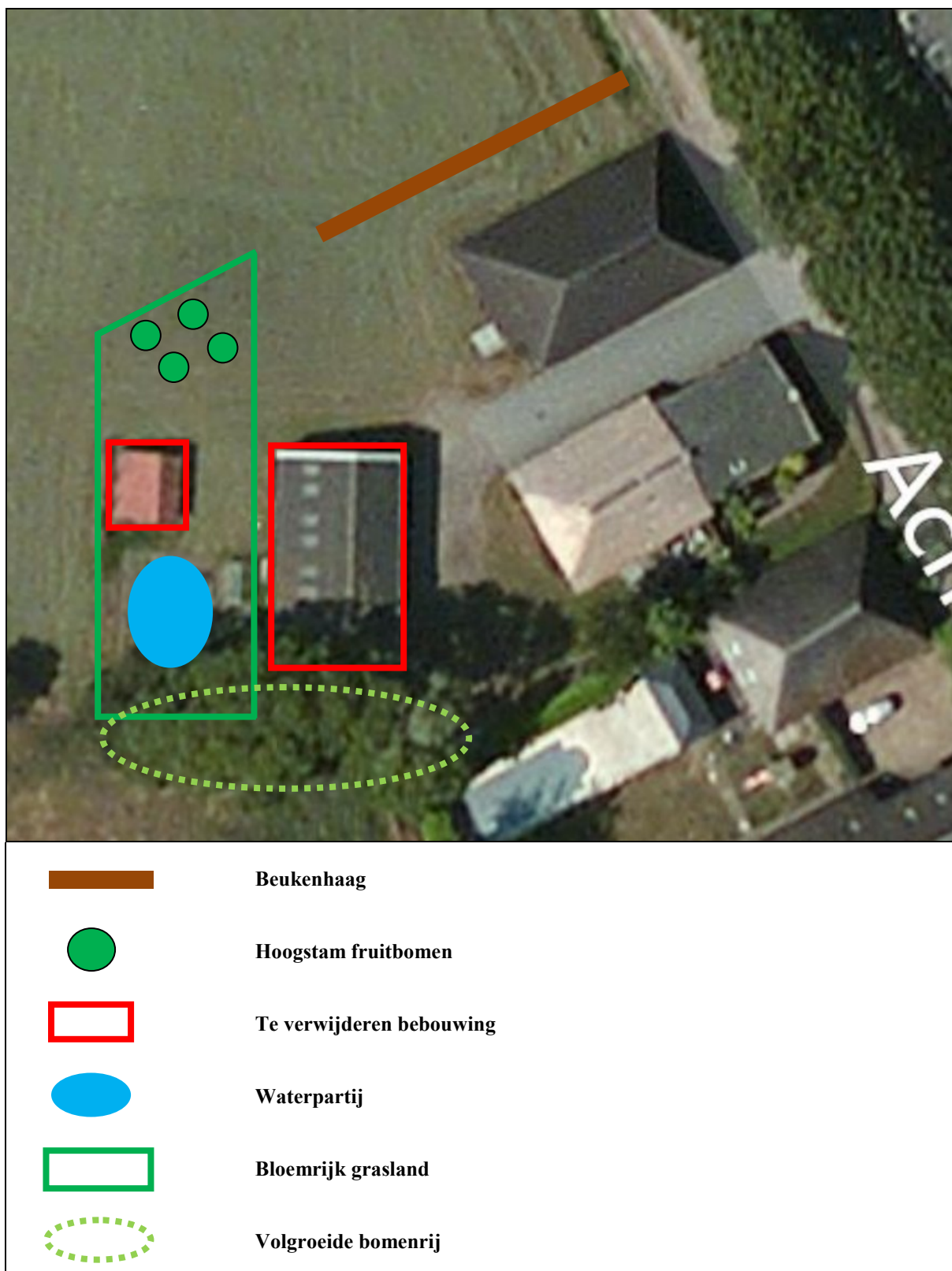
2.6 Ontsluiting van het project

De locatie wordt door twee verharde opritten op de Achterstraat ontsloten. Deze met klinkers verharde woonstraat sluit aan de noordzijde aan op de Stelvenseweg. De Weststadweg en autosnelweg A59 zijn goed bereikbaar.

2.7 Inrichtingsschets

Het plangebied is gelegen aan de Achterstraat 3 in Den Hout. De omgeving kenmerkt zich door vrijstaande woningen met veel groen op ruime kavels en enkele (voormalige) agrarische bedrijven. Het voorliggende initiatief maakt het toekennen van een woonbestemming aan de karakteristieke boerderijwoning met monumentale schuur mogelijk, in combinatie met het verwijderen van de werktuigenberging en het bedrijfsgebouwtje. De te verwijderen opstallen hebben een totale oppervlakte van circa 210 m².

Er wordt zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van de locatie. Daartoe wordt aan de noordzijde van de locatie een beukenhaag aangebracht. De volgroeide bomenrij aan de zuidzijde worden gehandhaafd. Aan de westzijde worden nieuwe groene elementen aangebracht, bestaande uit een waterpartij, omgeven met bloemrijk grasland en enkele hoogstam fruitbomen. De gekozen vorm van inpassing sluit aan bij de kleinschaligheid van het landschap en vormt een meerwaarde voor de cultuurhistorische waarde van de boerderij. De bebouwing wordt vanaf de Achterstraat en het achtergelegen gebied in het groen gezet, maar niet volledig aan het oog onttrokken. Om geen afbreuk te doen aan de openheid van het landschap en de doorzichten vanaf de Achterstraat naar de Vrachelsestraat en Houtse Heuvel, wordt niet gekozen voor opgaande beplanting in de vorm van een houtwal. De landschappelijke inpassing wordt in hoofdstuk 4 verder uitgewerkt. Op de situatietekening van afbeelding 2.4 is ter indicatie de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 2.4 Gewenste situatie

3. Beleid

3.1 Vigerend rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening teruggaat en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van een onderwerp:

- a. dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeente overstijgt (bv. mainports);
- b. waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- c. dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende infrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Het Rijk heeft geen ruimtelijk beleid dat is toegespitst op het voorliggende relatief kleinschalige initiatief. Dit dient dan ook getoetst te worden aan de toepasselijke wet- en regelgeving die de verantwoordelijkheid is van provincie Noord-Brabant en gemeente Oosterhout. Onderstaand wordt het beleid van deze overheden nader belicht.

3.2 Vigerend provinciaal beleid

Het relevante planologisch beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 januari 2011 in werking getreden en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. In de SVRO wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd. Dit wordt vorm gegeven door onder andere concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderij. De structuurvisie is door de provincie per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de SVRO vastgesteld. Er is bewust niet voor gekozen een geheel nieuwe visie op te stellen, omdat de visie en de sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats, onder andere ingegeven door de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Deze wijzigingen hebben geen invloed op het voorliggende initiatief, waar de veehouderij reeds geruime tijd geleden beëindigd is.

Verordening Ruimte Noord-Brabant (2014)

In de Verordening ruimte stelt de provincie regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staan daarbij centraal. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 is op 7 februari 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden.

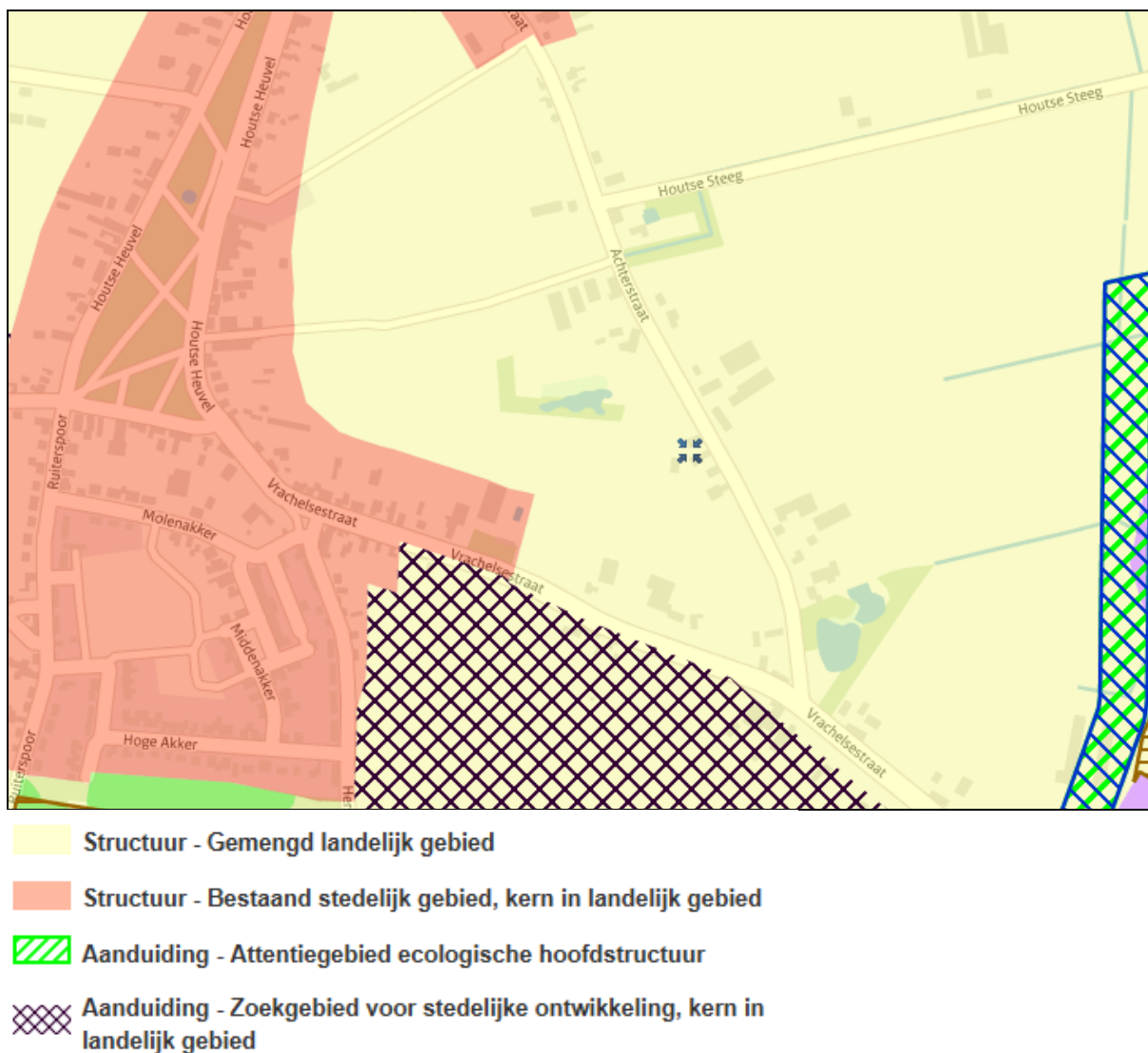
De Verordening ruimte stelt regels aan o.a. stedelijke ontwikkeling, natuur- en landschap, water, cultuurhistorie en agrarische ontwikkelingen. Afbeelding 3.1 geeft weer dat het plangebied aan de Achterstraat 3 is gelegen in gemengd landelijk gebied. De locatie heeft geen aanduidingen op de themakaarten stedelijke ontwikkeling, cultuurhistorie, water en natuur en landschap.

Gemengd landelijk gebied is gedefinieerd als ‘multifunctionele gebruikruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, buiten de ecologische hoofdstructuur en buiten de groenblauwe mantel. Artikel 7 van de Verordening geeft de regels voor gemengd landelijk gebied.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van het wijzigen van de agrarische bestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming. Artikel 7.7 lid 4 bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Achterstraat 3 voldoet aan deze voorwaarden. Het voorliggende initiatief voorziet niet in uitbreiding van het aantal wooneenheden en de werktuigenberging en het bedrijfsgebouwtje worden gesloopt.



Afbeelding 3.1 Integrale plankaart Verordening ruimte

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte geeft de regels weer voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- a. het plan bijdraagt 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;
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door vrijstaande woningen met veel groen op ruime kavels en enkele (voormalige) agrarische bedrijven. Het voorliggende initiatief maakt het toekennen van een woonbestemming aan de karakteristieke boerderijwoning met monumentale schuur mogelijk, in combinatie met het verwijderen van de werktuigenberging en het bedrijfsgebouwtje. De te verwijderen opstallen hebben een totale oppervlakte van circa 210 m². De sloop van deze bebouwing draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving.

Er wordt zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van de locatie. Daartoe wordt aan de noordzijde van de locatie een beukenhaag aangebracht. De bestaande bomen aan de zuidzijde worden gehandhaafd. Aan de westzijde worden nieuwe groene elementen aangebracht. Om geen afbreuk te doen aan de openheid van het landschap en de doorzichten vanaf de Achterstraat naar de Vrachelsestraat en Houtse Heuvel, wordt gekozen voor een waterpartij, omgeven met bloemrijk grasland en enkele hoogstam fruitbomen.

De sloop van overtollige bebouwing en het uitvoeren en handhaven van het beplantingsplan worden gewaarborgd, door hierover een bepaling op te nemen in de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente Oosterhout.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de Verordening anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

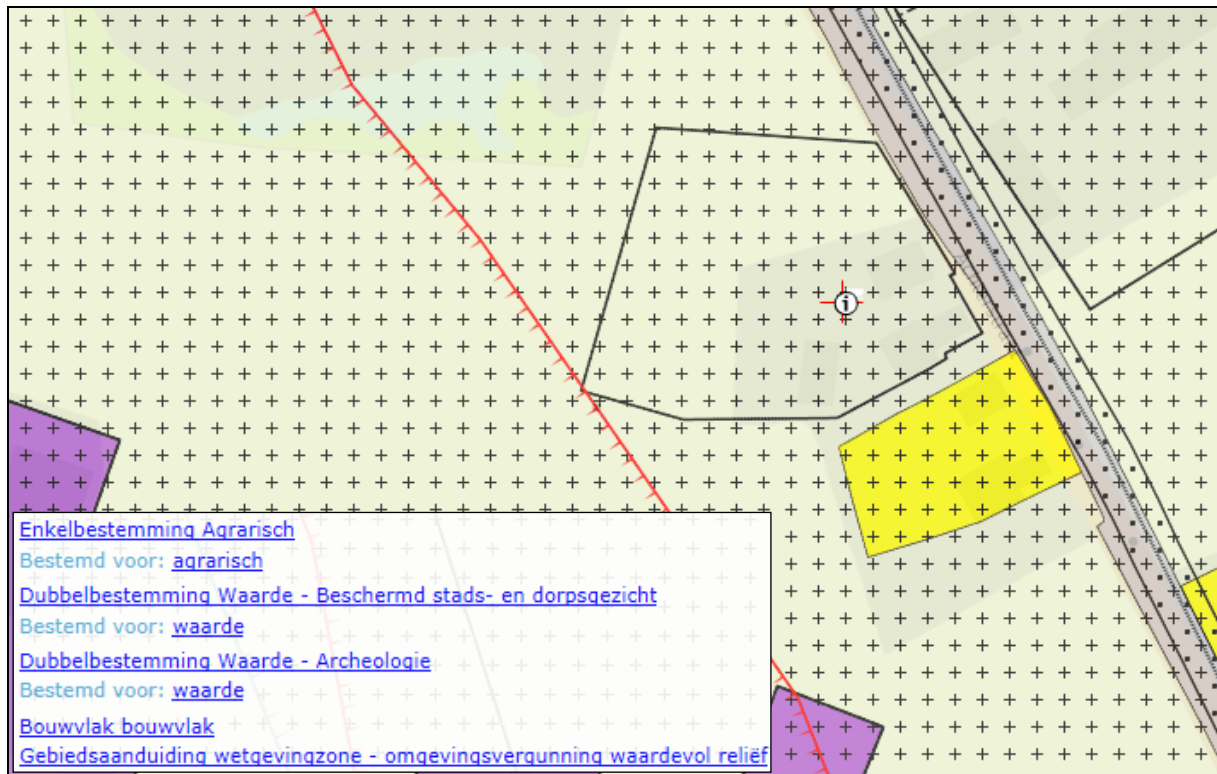
Het initiatief voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is sprake van een bestaand bouwperceel, waar het ruimtebeslag vermindert door de sloop van overtollige bebouwing.

3.3 Gemeentelijk beleid

De actuele beleidsvisie van gemeente Oosterhout wordt verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Het initiatief is getoetst aan de regels van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, dat tot en met 27 februari 2014 ter inzage heeft gelegen.

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied

In het ontwerpbestemmingsplan is aan de locatie Achterstraat 3 de bestemming ‘Agrarisch’ toegekend met de aanduiding ‘Bouwvlak’, de dubbelbestemmingen ‘Beschermd stads- en dorpsgezicht’ en ‘Archeologie’ en de gebiedsaanduiding ‘Omgevingsvergunning waardevol reliëf’. Een en ander is weergegeven op afbeelding 3.2



Afbeelding 3.2 Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan

In artikel 3.7.6 is voor burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming ‘Agrarisch’ met de aanduiding ‘bouwvlak’ in de bestemming ‘Wonen’, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan. Een en ander mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m² per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van – blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
*De werktuigenberging (180 m²) en het bedrijfsgebouwtje (30 m²) worden gesloopt.
 De monumentale schuur blijft behouden.*
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m²;
Niet van toepassing. In de nieuwe situatie is de monumentale schuur het enige aanwezige bijbehorende bouwwerk.
- c. Eventueel aanwezige kassen en teeltondersteunende voorzieningen worden in ieder geval gesloopt.
Niet van toepassing. Er is geen sprake van bedrijfsmatig gebruikte kassen of teeltondersteunende voorzieningen.

- d. Eén extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. De extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij, wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
 2. De extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als bedoeld onder 1. Hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
 3. Het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid.

Niet van toepassing. Het voorliggende initiatief voorziet niet in uitbreiding van het aantal wooneenheden.
- e. De toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (waaronder woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Het slopen van de werktuigenberging en het bedrijfsgebouwtje en uitvoeren van het beplantingsplan leiden tot een verbetering op stedenbouwkundig en landschappelijk gebied. De relevante milieukundige aspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. De conclusie luidt dat het initiatief vanuit milieukundig opzicht aanvaardbaar is.
- f. De situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving.
De relevante milieukundige aspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. De conclusie luidt dat het toekennen van een woonbestemming niet leidt tot een verslechtering van het toekomstperspectief van omliggende bedrijven.
- g. Er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m² bedraagt. Het resterende deel van de aanduiding ‘bouwvlak’ wordt verwijderd;
Het bestemmingsvlak ‘Wonen’ zal in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied in ieder geval de boerderijwoning met monumentale schuur en bijbehorende erfverharding en siertuin omvatten. Het bestemmingsvlak Wonen heeft bij benadering een oppervlakte van 1.100 m² en is in ieder geval niet groter dan 1.500 m². Het resterende deel van de aanduiding ‘bouwvlak’ wordt verwijderd.
- h. De regels van artikel 23 Wonen of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 Wonen-Lint worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot.
Voor de locatie aan de Achterstraat 3 worden de regels van artikel 23 Wonen van toepassing. Er is geen sprake van woningsplitsing.
- i. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
Aan de noordzijde van de locatie wordt een beukenhaag aangebracht. De volgroeide bomenrij aan de zuidzijde wordt gehandhaafd. Aan de westzijde worden nieuwe groene elementen aangebracht, bestaande uit een waterpartij, omgeven met bloemrijk grasland en enkele hoogstam fruitbomen. De gekozen vorm van inpassing sluit aan bij de kleinschaligheid van het landschap en vormt een meerwaarde voor de cultuurhistorische waarde van het object. De bebouwing wordt vanaf het achtergelegen gebied in het groen gezet, maar niet volledig aan het oog onttrokken. Om geen afbreuk te doen aan de openheid van het landschap en de doorzichten vanaf de Achterstraat naar de Vrachelsestraat en Houtse Heuvel, wordt niet gekozen voor opgaande beplanting in de vorm van een houtwal. De zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd door middel van de anterieure overeenkomst.

- j. Aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 “Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant” wordt voldaan;

In hoofdstuk vier van deze onderbouwing is nader uitgewerkt dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

- k. Daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming ‘Leiding-Gas’ of ‘Leiding-Olie’ geldt aanvullend, dat:
1. De beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
 2. Een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
 3. Wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Niet van toepassing. Er is geen sprake van een dubbelbestemming ‘Leiding’.

3.4 Conclusie beleid

Uit de analyse in dit hoofdstuk blijkt dat het initiatief past binnen de kaders van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Gemeente Oosterhout heeft tijdens gevoerd overleg aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Op basis van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing kan het initiatief worden meegenomen in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied.

4. Ruimtelijke kwaliteitswinst

4.1 Sloop overtollige bebouwing

Binnen het plangebied aan de Achterstraat 3 bevinden zich de karakteristieke boerderijwoning, monumentale schuur, werktuigenberging en bedrijfsgebouwtje. De werktuigenberging (180 m²) en het bedrijfsgebouwtje (30 m²) zijn aan te merken als overtollige bebouwing en worden gesloopt. Afbeeldingen 4.1 en 4.2 geven foto's van de te slopen opstallen weer.

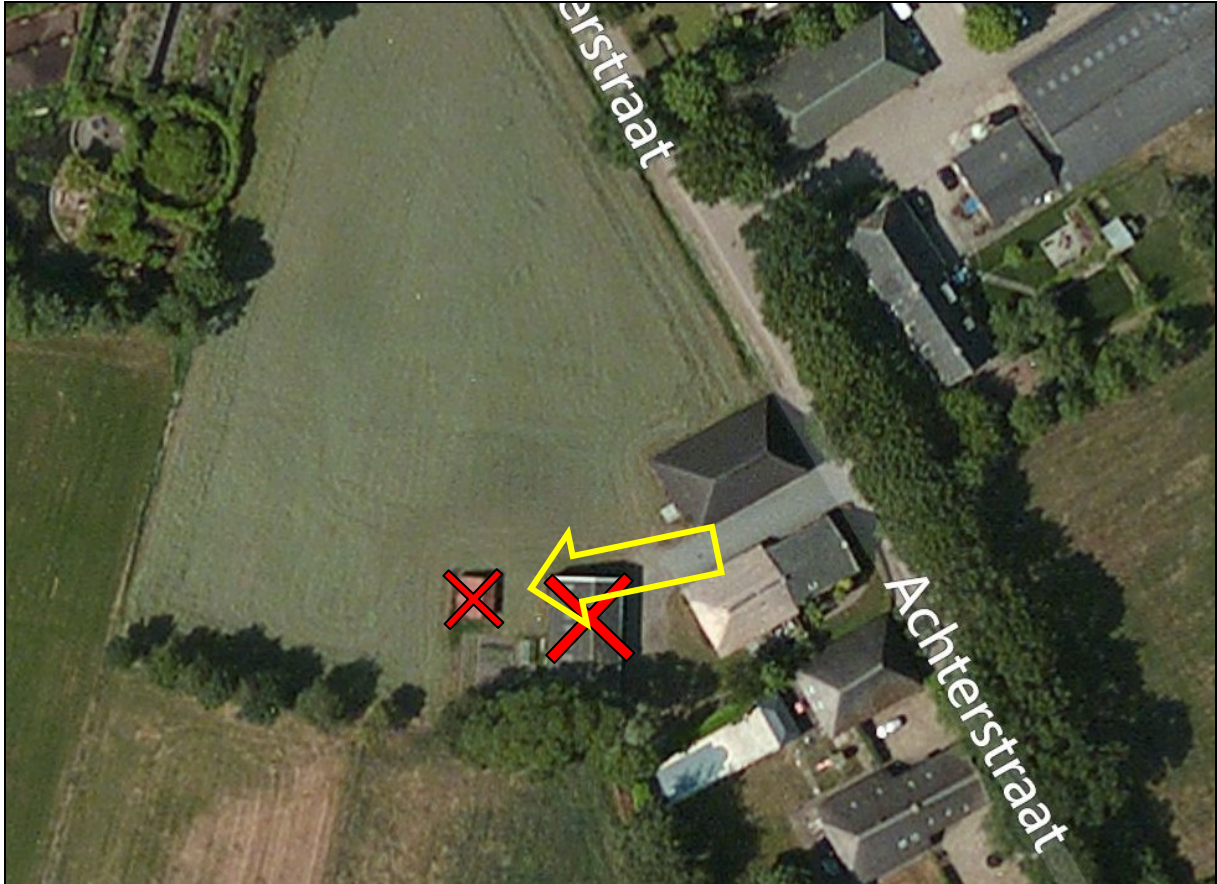


Afbeelding 4.1 Te slopen werktuigenberging



Afbeelding 4.2 Te slopen bedrijfsgebouwtje

Op de luchtfoto van afbeelding 4.3 is zichtbaar gemaakt dat door de sloop van de overvloedige bebouwing het karakteristieke doorzicht vanaf het erf van Achterstraat 3 naar de Vrachelsestraat en de Houtse Heuvel wordt hersteld. De foto van afbeelding 4.4 laat zien dat dit doorzicht in de huidige situatie wordt belemmerd.

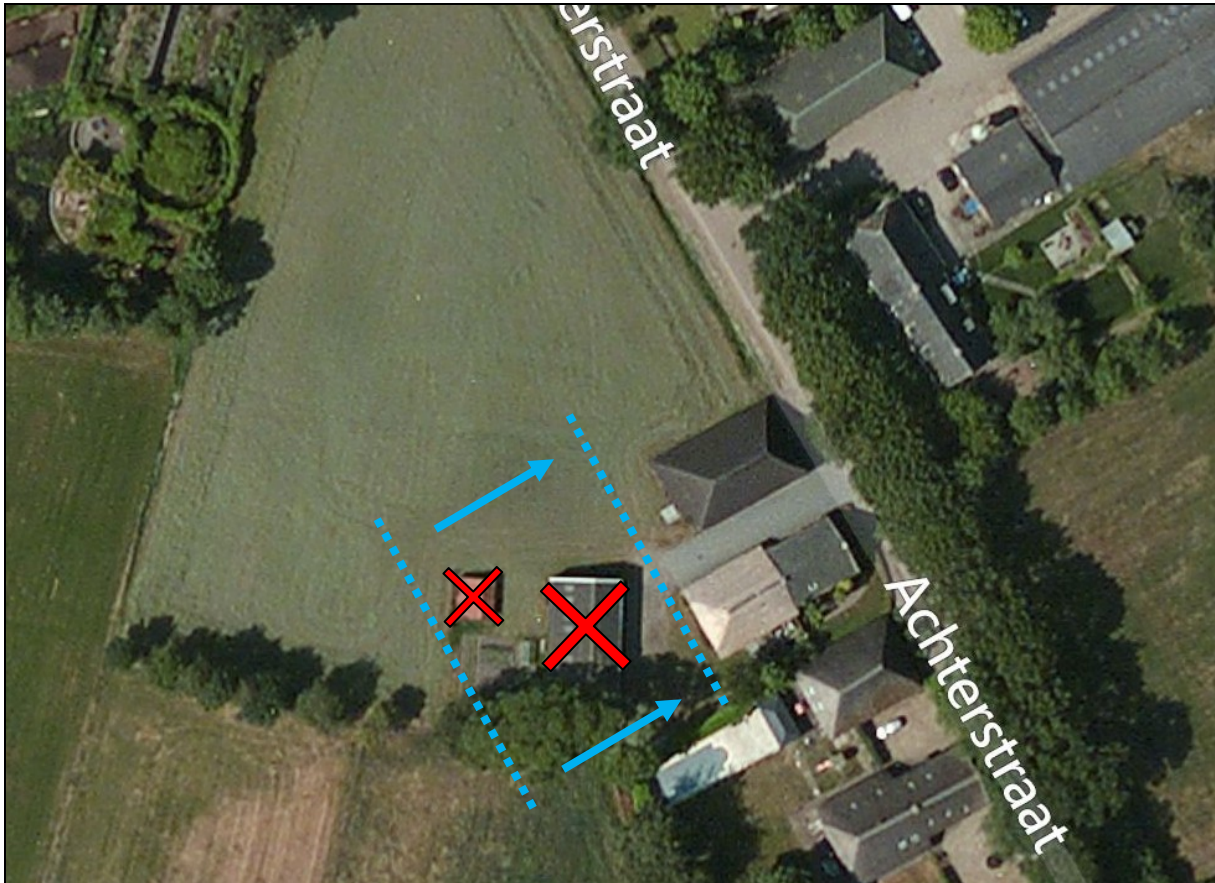


Afbeelding 4.3 Herstel zichtlijn



Afbeelding 4.4 Werktuigenbering blokkeert zichtlijn

In de nieuwe situatie steekt de bebouwing vanaf het bebouwingslint aan de Achterstraat niet langer het groene open gebied tussen de Achterstraat en de Vrachelsestraat in. Het terugbrengen van de bebouwingsgrens in de richting van de Achterstraat is op afbeelding 4.5 gevisualiseerd.



Afbeelding 4.5 Terugbrengen bebouwingsgrens

4.2 Kwaliteitsverbetering landschap

Den Hout is in landschappelijk opzicht gesitueerd in een half open overgangsgebied, de ‘Naad van Brabant’ genoemd. Het betreft de overgang tussen enerzijds open grootschalige laaggelegen polders en anderzijds besloten hooggelegen gebied. In het overgangsgebied bevinden zich ook kleinschalige landschapselementen, zoals wegen met daarlangs rijen bomen die de structuur versterken. De Achterstraat vormt daarvan een goed voorbeeld. De open ruimte tussen de Achterstraat en de kern van Den Hout vormt een cultuurhistorisch waardevol groengebied.

Het toekennen van een woonbestemming aan het plangebied vindt plaats in combinatie met de sloop van overvloedige bebouwing en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke waarde van de locatie wordt vooral gevormd door de cultuurhistorische waarde van de bebouwing in relatie tot het kleinschalig landschap en de doorzichten naar de Vrachelsestraat en Houtse Heuvel.

Op de werkkaart voor het Groenblauw Stimuleringskader is de Achterstraat aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Dit biedt geen aanknopingspunten voor de gewenste vorm van landschappelijke inpassing. Gemeente Oosterhout heeft geen vastgesteld landschapsbeleidsplan dat bouwstenen biedt voor het opzetten van de landschappelijke inpassing. Er is derhalve gekozen voor een vorm van inpassing die aansluit bij de kleinschaligheid van het landschap en een meerwaarde vormt voor de cultuurhistorische waarde van de boerderijwoning met monumentale schuur.

Aan de noordzijde wordt een beukenhaag aangeplant. Van oudsher worden beukenhagen gebruikt als groene afscherming van bebouwing. Ook in de nabijheid van het plangebied aan de Achterstraat zijn een aantal beeldbepalende (woon)boerderijen te vinden die zijn voorzien van beukenhagen. De monumentale schuur wordt door de beukenhaag op een passende manier in het groen gezet, zonder aan het zicht te worden onttrokken.

In het verleden was bij veel boerderijen een kleine boomgaard aanwezig, waarmee de bewoners konden voorzien in eigen fruit. De hoogstam fruitbomen die achter de monumentale schuur worden aangeplant, zullen wanneer zij volgroeid zijn mede het beeld van de boerderij bepalen. De boomgaard is zichtbaar vanaf de Achterstraat en het achtergelegen open gebied en draagt bij aan de cultuurhistorische waarde van de boerderij. De bebouwing wordt ingepast in het groen, maar niet volledig aan het zicht onttrokken.

Aan de westzijde van het plangebied wordt een waterpartij aangelegd die wordt omgeven door bloemrijk grasland. De waterpartij heeft een doorsnede van circa 8 meter en een diepte van circa 1,50 meter. De omvang is afhankelijk van de per seizoen wisselende grondwaterstand. Uit de Wateratlas van provincie Noord-Brabant blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand circa 1,00 meter onder het maaiveld ligt. Dit betekent dat de waterdiepte circa 0,50 meter bedraagt en de daadwerkelijke waterpartij een doorsnede van circa 2 meter heeft. Het resterende deel bestaat uit het talud, met de overgang van natte naar droge omstandigheden. Dit vormt een geschikte biotoop voor tal van planten en dieren.

De waterpartij wordt omgeven door bloemrijk grasland. Het grasland wordt ingezaaid met een mengsel van grassen, bloemen en kruiden en één of twee keer gemaaid en afgevoerd. Doordat geen bemesting wordt opgebracht vindt geleidelijk verschraving plaats en zal zich een natuurlijke vegetatie ontwikkelen.

De bebouwing wordt door de gekozen manier van landschappelijke inpassing vanaf de Achterstraat en het achtergelegen gebied in het groen gezet, maar niet volledig aan het oog onttrokken. Er wordt een impuls gegeven aan de cultuurhistorische waarde van de boerderij in relatie tot het landschap. Om geen afbreuk te doen aan de openheid van het landschap en de doorzichten vanaf de Achterstraat naar de Vrachelsestraat en Houtse Heuvel, wordt niet gekozen voor nieuwe opgaande beplanting in de vorm van een houtwal. Wel wordt de volgroeide bomenrij aan de zuidzijde van het plangebied gehandhaafd. Afbeelding 2.4 in hoofdstuk 2 geeft ter indicatie de nieuwe situatie weer.

Het initiatief moet voldoen aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant (26 juni 2013).

Het toekennen van een woonbestemming aan een voormalige agrarische bedrijfslocatie met een bouwvlak kleiner dan 1 ha, wordt gezien als een ontwikkeling in categorie 2. Dit zijn

ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature 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.

Landschappelijke inpassing wordt gedefinieerd als ‘het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap, op perceels- of clusterniveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van architectuur en/of sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen of grondwallen.

Diverse elementen uit deze definitie dragen bij aan de goede landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Achterstraat 3. In paragraaf 4.1 is aangegeven dat het slopen van de overkillige bebouwing een positieve uitwerking heeft. De nieuwe groene elementen die worden aangelegd passen binnen de omgevingskarakteristiek en vormen een meerwaarde voor de cultuurhistorische waarde van de boerderij. Er wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen soorten.

De provinciale notitie stelt voor ontwikkelingen in categorie 2 eisen aan de omvang van de inpassing. De omvang kan worden berekend als de lengte van drie zijden van het bouwvlak maal een breedte van 3 meter. Afbeelding 4.6 geeft weer dat het bestemmingsvlak Wonen in de nieuwe situatie bij benadering afmetingen heeft van 35 x 32 meter. Het overige deel van de aanduiding ‘bouwvlak’ vervalt.



Afbeelding 4.6 Bestemmingsvlak Wonen nieuwe situatie

Conform de provinciale notitie dient de omvang van de landschappelijke inpassing bij een ontwikkeling in categorie 2 een oppervlakte te hebben van $(35+35+32) \times 3 = 306 \text{ m}^2$. In tabel 4.1 is weergegeven dat ruimschoots aan deze oppervlakte wordt voldaan. Het is voor ontwikkelingen in categorie 2 niet noodzakelijk een berekening uit te voeren voor de economische onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Element	Uitvoering	Oppervlakte
Beukenhaag	Haag 30 m	30 m ²
Hoogstam fruitbomen	4 stuks, op bloemrijk grasland	0 m ²
Waterpartij	Doorsnede 8 m	50 m ²
Bloemrijk grasland	Vlakdekkend element	240 m ²
Bestaande bomen	Volgroeide bomenrij	120 m ²
Totaal		440 m²

Tabel 4.1 Omvang landschappelijke inpassing

Door middel van de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente Oosterhout is de realisatie van de goede landschappelijke inpassing financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing zijn aspecten die ook in de anterieure overeenkomst zijn vastgelegd. De structuren die onderdeel uitmaken van de goede landschappelijke inpassing worden op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied als zodanig aangeduid.

Voor het vastleggen van de goede landschappelijke inpassing op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied, kan de zuidwest zijde van het plangebied als zodanig worden aangeduid, met een oppervlakte van minimaal 306 m².

5. Milieuaspecten

Door de voorgenomen wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, wijzigt de status van de woning aan de Achterstraat 3 van bedrijfswoning naar burgerwoning. Gemeente Oosterhout heeft voor deze ontwikkeling op 21 maart 2014 een milieuadvies uitgebracht. Daarbij zijn de agrarische bedrijven Achterstraat 6 en Achterstraat 4 van belang. Het milieuadvies van gemeente Oosterhout heeft als bouwsteen gediend voor de analyse van de relevante milieuaspecten geur, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Geur

Voor de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is van belang of andere bedrijven in de omgeving belemmerd kunnen worden. Bij de veehouderij Achterstraat 4 wordt geen vee meer gehouden (geen vergunningrechten). Bij de veehouderij Achterstraat 6 is alleen nog jongvee vergund. Voor deze diercategorie geldt, op grond van het Activiteitenbesluit, een vaste geurafstand van 50 meter tot een geurgevoelig object. Deze afstand is zowel van toepassing voor een bedrijfswoning als voor een burgerwoning.

Formeel blijft, voor de toetsing (in de toekomst) aan de Wet geurhinder en veehouderij of het Activiteitenbesluit, de woning gezien worden als een ‘woning bij een veehouderij die is beëindigd’. Omdat er geen intensieve veehouderijen in de directe omgeving zijn gelegen, vormt dat geen belemmering voor het initiatief.

Geluid

Voor de Wet geluidhinder en de toetsing van de bedrijfsactiviteiten van Achterstraat 6 aan het Activiteitenbesluit, maakt de status van bedrijfswoning of burgerwoning geen verschil. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. In de omgeving worden geen andere bedrijven belemmerd.

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Gezien de aard van het voorgenomen gebruik is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. Het gebruik omvat niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen en er ontstaan geen gevaarlijk rest- of afvalstoffen.

Ook in de directe omgeving zijn geen inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Evenmin is sprake van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. De locatie is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de externe veiligheid.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op het toekomstperspectief van omliggende veehouderijen of andere bedrijven. De analyse van relevante milieuaspecten levert geen belemmeringen op voor het initiatief.

6. Motivatie van het verzoek

De heer Van Ginneken is voornemens zijn voormalige agrarische bedrijf definitief te beëindigen. Het toekennen van een woonbestemming geschiedt in combinatie met de sloop van overtollige bebouwing en een goede landschappelijke inpassing van de locatie. De motivatie van de initiatiefnemer is onderstaand kort beschreven.

Functiewijziging

De Achterstraat heeft zich de afgelopen jaren getransformeerd tot een woonstraat, die zich kenmerkt door vrijstaande woningen met veel groen op ruime kavels. Agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving van woningen kan overlast veroorzaken, door bijvoorbeeld geluid, geur en stof. Door de wijziging van de agrarische functie naar wonen komt definitief een einde aan deze mogelijke hinder.

Ruimtelijke kwaliteit

Het toekennen van de woonbestemming aan de locatie Achterstraat 3 leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst door de sloop van overtollige bebouwing en goede landschappelijke inpassing. De te slopen bebouwing is gebouwd met het oog op functionaliteit en heeft geen cultuurhistorische waarde. Door het slopen van deze opstallen komt het ensemble van de karakteristieke boerderijwoning met monumentale schuur weer goed tot zijn recht. Dit wordt nog versterkt door een goede landschappelijke inpassing.

Persoonlijke motivatie

De heer Van Ginneken heeft de agrarische bedrijfsvoering afgebouwd. Om te voorkomen dat de voormalige bedrijfsgebouwen in slechte staat van onderhoud gaan verkeren, is de heer Van Ginneken bereid over gaan tot sloop van de werktuigenberging en het bedrijfsgebouwtje. De boerderijwoning met monumentale schuur kunnen in de nieuwe situatie voor bewoning en hobbymatige activiteiten gebruikt worden.

Wagenberg, 28 maart 2014

Mureau Advies
Ir. C.C.F. Mureau

Deze ruimtelijke onderbouwing is op basis van informatie van de opdrachtgever met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mochten zich desondanks onvolkomenheden voordoen, dan aanvaardt Mureau Advies hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Op alle uitgevoerde werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Mureau Advies van toepassing, zoals deze gedeponereerd zijn bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18069007. Op aanvraag kunt u kosteloos een exemplaar ontvangen.