

Bestemmingsplan

Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 2025

Bestemmingsplan

Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 2025

Gemeente Oosterhout

Vastgesteld:

13 mei 2025

Projectgegevens:

TOE03-0468195-01B

REG03-0468195-01B

TEK03-0468195-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0826.BSPherzbg2023-VA01

datum vrijgave

07-07-2025

beschrijving revisie

vaststelling

projectleider

EB

vrijgave

PK

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4	Opzet en inhoud van het bestemmingsplan	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Correcties en verbeteringen van verbeelding en planregels	5
2.2	Afstemming op handboek bestemmingsplannen en verwerking aangepast beleid	11
2.3	Verwerking van geldende plannen en vergunningen	18
2.4	Afstemming op Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	21
3	Beleidskader en omgevingsaspecten	29
3.1	Beleidskader	29
3.2	Omgevingsaspecten	29
4	Juridische opzet	30
4.1	Plansystematiek	30
4.2	Herziening van de regels	30
4.3	Herziening van de verbeelding	31
5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlage:

- Reactienota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vorbereiding op de Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet is een nieuwe wet, die tientallen bestaande wetten vervangt en alle regels over de fysieke leefomgeving bundelt. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, worden alle bestemmingsplannen van een gemeente onderdeel van het gemeentebrede tijdelijke omgevingsplan. Om goed voorbereid te zijn op de overgang naar het omgevingsplan is het wenselijk dat een gemeente beschikt over een planvoorraad met actuele en uniforme bestemmingsplannen. Een uniforme planvoorraad maakt de overgang van het tijdelijke omgevingsplan naar het definitieve omgevingsplan eenvoudiger. De afgelopen jaren zijn daarom veel bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied van de gemeente Oosterhout geactualiseerd. Deze bestemmingsplannen zijn afgestemd op het gemeentelijke 'Handboek bestemmingsplannen'. Ontwikkelingen die in de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt via een postzegelbestemmingsplan of een omgevingsvergunning zijn opnieuw in deze grotere bestemmingsplannen opgenomen, zodat het aantal bestemmingsplannen is verminderd.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' is vastgesteld op 8 juli 2014. Op 19 april 2016 is een reparatieherziening vastgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. Vanaf 2014 zijn in het buitengebied diverse postzegelbestemmingsplannen en wijzigingsplannen voor ontwikkelingslocaties vastgesteld. Daardoor gelden nu verschillende bestemmingsplannen. Het is wenselijk om opnieuw te voorzien in één actueel juridisch-planologisch kader voor het buitengebied. Dit biedt tevens de mogelijkheid om het bestemmingsplan voor het buitengebied af te stemmen op het 'Handboek bestemmingsplannen' en de regelingen in het bestemmingsplan zoveel mogelijk gelijk te trekken met de regelingen die in de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied zijn opgenomen.

Aanpassingen van verbeelding en regels

De afgelopen jaren is ervaring opgedaan met het bestemmingsplan voor het buitengebied. Gebleken is dat het wenselijk is om de planregels op een aantal punten aan te scherpen of te verduidelijken en om een aantal fouten te herstellen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een verkeerde interpretatie van de bestaande situatie of het abusievelijk niet meenemen van een vergunde ontwikkeling. Daarnaast is op sommige plekken sprake van onduidelijke regelingen, verschrijvingen en (technische) verschillen tussen de verbeelding en de regels die de leesbaarheid en interpretatie van het plan bemoeilijken. Het is daarom wenselijk om de planregels op onderdelen aan te passen en de verbeelding op enkele locaties te herzien. Ook zijn er een aantal nieuwe (beleids)inzichten die een vertaling in het bestemmingsplan vragen. Tenslotte vraagt de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant om een aanpassing van enkele regelingen.

Keuze voor partiële herziening

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 2025' is opgesteld om de gewenste aanpassingen door te voeren. Het bestemmingsplan is vormgegeven als een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', waarbij zowel de verbeelding als de regels op onderdelen worden aangepast. Gronden waarvoor nu een postzegelbestemmingsplan geldt, worden via deze herziening opnieuw opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan voor het buitengebied en van een actuele juridisch-planologische regeling voorzien.

1.2 Plangebied

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'. Het plangebied van deze herziening is daarom grotendeels gelijk aan het plangebied van dat bestemmingsplan. Het plangebied omvat het hele buitengebied van de gemeente Oosterhout, inclusief het kerkdorp Oosteind. De kernen Oosterhout, Dorst en Den Hout maken geen onderdeel uit van het plangebied. Op sommige plekken is het plangebied aangepast, zodat het aansluit op het plangebied van recent vastgestelde bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied. Aan de noordzijde van Oosterhout is het plangebied bijvoorbeeld met enkele meters verruimd, zodat het hier precies aansluit op het plangebied van het bestemmingsplan 'Dommelbergen 2021'. Aan de noordwestzijde is het plangebied een klein stukje vergroot zodat het hier aansluit op het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oosterhout 2022'. Ook rond Dorst zijn kleine aanpassingen gedaan om aan te sluiten op het bestemmingsplan voor de kern.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' zijn een aantal bestemmingsplannen en wijzigingsplannen recent vastgesteld of nog in procedure. Om te voorkomen dat voor deze locaties (min of meer) gelijktijdig twee nieuwe bestemmingsplannen worden vastgesteld, zijn de gronden waarop deze plannen betrekking hebben, buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelaten. Het betreft de volgende bestemmings- en wijzigingsplannen:

Plannaam	Identificatienummer
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Schransmandreef 8 (wijzigingsplan)	NL.IMRO.0826.WYZ2BG2013-VA02
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 21 (Berkenstraat 12, 13 en 15)	NL.IMRO.0826.BSPHz21BG2013-VA01
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 26 (Hoevestraat 17)	NL.IMRO.0826.BSPHz26BG2013-ON01
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 31 (Tracébesluit A27)	NL.IMRO.0826.BSPHz31BG2013-VA01
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 34 (Hespelaar 14)	NL.IMRO.0826.BSPHz34BG2013-VA01
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 22 (Statendamweg 100)	NL.IMRO.0826.BSPHz22BG2013-VA01
CPO-project en sportpark Den Hout	NL.IMRO.0826.BSPHz1denhout2018-VA01

Naast de genoemde bestemmingsplannen is een aantal bestemmingsplannen vastgesteld of in procedure om grootschaligere nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen mogelijk te maken. Deze bestemmingsplannen zijn ook buiten het plangebied van deze herziening gelaten. Het betreft onder meer de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Everdenberg Oost' (inmiddels opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oosterhout 2024'), 'Side Stream Innovation Valley' en het provinciaal inpassingsplan 'N629 Oosterhout – Dongen'. Deze plannen hebben een eigen, vooral stedelijk karakter en een eigen juridische context. Ook het bestemmingsplan 'Herziening 11 (brandweerpost Den Hout)' is niet opgenomen in het plangebied, omdat deze locatie inmiddels is opgenomen in het komplan voor Den Hout.

Op 12 juli 2022 is het rijksinpassingsplan 'Zuid-West 380 kV Oost' vastgesteld. Het rijksinpassingsplan is twee keer gewijzigd: via het inpassingsplan 'Zuid-West 380 kV Oost – Wijzigingsbesluit' (vastgesteld op 4 april 2024) en via het inpassingsplan 'Zuid-West 380 kV Oost – Wijzigingsbesluit 2' (vastgesteld op 14 april 2025). Het inpassingsplan maakt in verschillende Zeeuwse en Brabantse

gemeenten, waaronder de gemeente Oosterhout, de realisatie van een nieuwe hoogspanningsverbinding tussen Rilland en Tilburg mogelijk. Waar het inpassingsplan een nieuwe enkelbestemming voor een nutsvoorziening of opstijgpunt bevat, is het geldende gemeentelijke bestemmingsplan vervallen. Op deze gronden geldt het bestemmingsplan voor het buitengebied dus niet meer. De gronden maken daarom ook geen deel uit van het plangebied van deze herziening. Op andere gronden is in het inpassingsplan een dubbelbestemming of gebiedsaanduiding gelegd. Die dubbelbestemmingen en aanduidingen gelden in aanvulling op de geldende bestemmingsplannen en blijven ook na vaststelling van deze herziening gelden. De gronden waar in het inpassingsplan alleen een dubbelbestemming of gebiedsaanduiding ligt, zijn daarom wél onderdeel van het plangebied van dit bestemmingsplan. In de planregels is bepaald dat het rijksinpassingsplan hier ongewijzigd van toepassing blijft.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', inclusief de partiële herziening 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016'. Het bestemmingsplan voor het buitengebied is eerder partieel herzien door de volgende paraplubestemmingsplannen:

Plannaam	Identificatienummer	Vastgesteld
Paraplu-herziening 1 Geluidzone Bedrijven-terrein Weststad-Statendam westzijde *	NL.IMRO.0826.BSPparapgeluidws1-VA01	23 januari 2018
Paraplu-herziening Parkeren Oosterhout 2018	NL.IMRO.0826.BSPparapluparkeren-VA01	3 juli 2018
Parapluherziening geluidzones bedrijventer- reinen 2022 *	NL.IMRO.0826.BSPparapgeluid2022-VA01	31 januari 2023
Parapluherziening geluidzones bedrijventer- reinen 2024	NL.IMRO.0826.BSPparapgeluid2024-VA01	2 juli 2024

* Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Parapluherziening geluidzones bedrijventer-
reinen 2022' in 2023 heeft de parapluherziening voor de geluidzone van Weststad-Statendam uit 2018 zijn betekenis verloren. In de paraplu-herziening van 2023 zijn actuele geluidzones rond de Oosterhoutse industrieterreinen vastgelegd. De nieuwe zones hebben eerdere zones (en aanpassingen daarvan, zoals die van 2018) vervangen.

De wijzigingen die het gevolg zijn van de parapluherzieningen, zijn overgenomen in de regels en op de verbeelding van deze herziening.

Op enkele locaties binnen het plangebied geldt nu nog een postzegelbestemmingsplan. De gronden waar deze postzegelbestemmingsplannen gelden, worden door deze herziening opnieuw opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied. In paragraaf 2.2 is hiervan een overzicht opgenomen.

1.4 Opzet en inhoud van het bestemmingsplan

Aanpassingen op verbeelding en in de planregels

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied (het 'moederplan'). Op de verbeelding van dit herzieningsplan zijn uitsluitend de gronden ingetekend waar een aanpassing ten opzichte van de verbeelding van het moederplan wordt gedaan. De overige gronden vallen wel binnen het plangebied, maar op de verbeelding zijn daar geen bestemmingen of aanduidingen ingetekend. Op basis van het toepassingsbereik in de planregels blijft de verbeelding van het moederplan hier ongewijzigd van toepassing.

De basis voor de planregels van dit bestemmingsplan zijn de huidige regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013, incl. Lint Oosteind', inclusief de aanpassingen die daarin zijn gedaan door de reparatieherziening van 2016 en de daaropvolgende parapluherzieningen. In de planregels van dit herzieningsplan is in rood aangegeven welke aanpassingen in deze planherziening worden gedaan. Deze herziening heeft dus uitsluitend betrekking op de in rood aangegeven onderdelen van de regels. De in zwart aangegeven delen van de regels zijn weergegeven in verband met de leesbaarheid, maar blijven ongewijzigd. In het toepassingsbereik in de planregels is dit verder uitgewerkt.

Opzet van de toelichting

Deze toelichting is een toelichting op maat van de onderdelen die worden herzien. De aanpassingen waar dit herzieningsplan op ziet, zijn in hoofdstuk 2 (de planbeschrijving) gerubriceerd naar hun achtergrond. Het betreft aanpassingen die voortkomen uit de verbetering van het bestemmingsplan (afstemming op het handboek, herstel van omissies, verbeteren van de leesbaarheid en dergelijke), aanpassingen die voortkomen uit de verwerking van de postzegelbestemmingsplannen en aanpassingen die voortkomen uit nieuwe (beleids)inzichten. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het actuele beleid en de relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 bevat een toelichting op de systematiek van dit bestemmingsplan en de inhoud van de verbeelding en de planregels. In hoofdstuk 5 is een toelichting op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de aanpassingen toegelicht die via deze herziening worden gedaan in het bestemmingsplan voor het buitengebied. Er wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- de correcties en verbeteringen die worden gedaan om het plan beter leesbaar en toetsbaar te maken en om omissies uit het huidige plan te herstellen (paragraaf 2.1);
- de aanpassingen die worden gedaan vanwege de afstemming op het gemeentelijke handboek voor bestemmingsplannen en vanwege de verwerking van nieuwe (beleids)inzichten (paragraaf 2.2);
- de aanpassingen die het gevolg zijn van het overnemen van postzegelbestemmingsplannen, wijzigingsplannen en vergunningen die in de afgelopen jaren zijn vastgesteld of verleend (paragraaf 2.3);
- de aanpassingen die worden gedaan vanwege de afstemming van het bestemmingsplan op de provinciale Interim omgevingsverordening (paragraaf 2.4).

2.1 Correcties en verbeteringen van verbeelding en planregels

De regels van het huidige bestemmingsplan zijn in hun geheel gezien op omissies, verschrijvingen en onduidelijkheden. Op basis van praktijkervaringen met het huidige bestemmingsplan zijn aanpassingen doorgevoerd die de regels vereenvoudigen of verduidelijken. Voorwaarden die in de praktijk onbruikbaar of onuitvoerbaar blijken te zijn, zijn geschrapt. Ook voorwaarden die niet helemaal in overeenstemming zijn met de inmiddels geldende Regionale uitwerking 'Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' zijn verwijderd. Tenslotte zijn verschillende regelingen anders geformuleerd zodat sprake is van een eenduidigere en duidelijkere interpretatie. Hierbij is het beleid zoals opgenomen in het moederplan gelijk gebleven. De aanpassingen zijn gericht op het beter borgen van de uitvoering daarvan.

2.1.1 Correcties en verbeteringen van de verbeelding

Op de verbeelding is een aantal correcties en verbeteringen doorgevoerd.

Aanduiden aantal woningen in Lint Oosteind

De woningen in Oosteind zijn in het huidige bestemmingsplan bestemd als 'Wonen – Lint'. In die bestemming is geregeld dat het aantal woningen niet méér mag bedragen dan aangeduid op de verbeelding en dat, als er geen aanduiding is opgenomen, in het bouwvlak slechts één woning is toegestaan. In het huidige bestemmingsplan zijn op de verbeelding abusievelijk geen aanduidingen voor het aantal woningen opgenomen. Deze omissie is hersteld. Alle bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen – Lint' zijn opnieuw ingetekend op de verbeelding, waarbij op de bouwvlakken een aanduiding 'aantal wooneenheden' is toegevoegd. Voor de woningen aan de Provincialeweg 189 tot 189c was in het huidige bestemmingsplan niet voorzien in bouwvlakken en in een tuinbestemming voor de voortuinen van de woningen. Voor deze woningen zijn alsnog bouwvlakken en een bestemming 'Tuin' opgenomen op de verbeelding.

Technische correctie Oostquartier

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016' voor het Oostquartier (Provincialeweg 96) een regeling opgenomen die het ten gehore brengen van onversterkte muziek in de 'huiskamer' uitsluit. Hiertoe is op de verbeelding van de herziening van 2016 de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - onversterkte muziek uitgesloten' opgenomen voor een deel van het bouwvlak. Die regeling is inhoudelijk correct en behoeft geen aanpassing.

Bij het intekenen van de bestemmingen voor het Oostquartier in de reparatieherziening van 2016 is echter niet de volledige verbeelding uit het geldende bestemmingsplan overgenomen: onder andere het bouwvlak en de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 7' ontbreken. Daarmee is onduidelijk welke regeling hier nu precies geldt. Deze omissie wordt nu gecorrigeerd. De hele bestemming 'Maatschappelijk' voor het Oostquartier is opnieuw ingetekend op de verbeelding van deze herziening, inclusief het bouwvlak, de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 7' en de overige aanduidingen die hier gelden. De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – onversterkte muziek uitgesloten' is ook ongewijzigd overgenomen. Dit betreft uitsluitend een technische correctie: de bestemming en de (gebruiks)regels voor het Oostquartier worden in deze herziening niet gewijzigd.

Technische correctie hondensportvereniging

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oostend) Reparatie-herziening 2016' voor de hondensportvereniging aan de Bredaseweg een aangepaste planregeling opgenomen. Daarbij is een deel van het terrein bestemd als 'Natuur' in plaats van 'Sport' en is het bouwvlak verkleind. In de herziening van 2016 is voor de bestemming 'Sport' die geldt voor een deel van het hondensportterrein de aanduiding 'specifieke vorm van sport – 1' abusievelijk niet overgenomen. Deze omissie is gecorrigeerd door de bestemmingen voor de hondensportvereniging over te nemen op de verbeelding van deze herziening, maar aan de bestemming 'Sport' alsnog de aanduiding 'specifieke vorm van sport – 1' toe te voegen. In de bestemming 'Natuur' is de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' niet meer opgenomen omdat (bedrijfs)woningen in deze bestemming sowieso niet zijn toegestaan. De aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' had daarom geen toegevoegde waarde. Dit betreft uitsluitend een technische correctie en geen inhoudelijke wijziging: de (bouw)regeling voor de hondensportvereniging uit de herziening van 2016 wordt niet gewijzigd.

Overige correcties

Op de verbeelding zijn verschillende kleinere omissies hersteld en correcties gedaan. Daarnaast zijn enkele aanduidingen op de verbeelding in overeenstemming gebracht met de aanduidingen zoals genoemd in de regels. Deze correcties maken geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar zijn gedaan om de bestaande, legale situatie passend te bestemmen. Concreet zijn onder meer de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' op het bouwvlak aan de Rijenseweg 8/8a is verplaatst van de woning aan de zijde van de Rijenseweg (nummer 8) naar de daarachter gelegen woning (nummer 8a).
- Voor camping De Eekhoorn (Seterseweg 4) is in het huidige bestemmingsplan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen, terwijl er een (legale) bedrijfswoning aanwezig is. Het bestemmingsvlak 'Recreatie' voor de camping is daarom opgenomen op de verbeelding van deze herziening waarbij de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is verwijderd.
- Het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de Hespelaar 20 is vergroot zodat het vergunde bijgebouw binnen het bestemmingsvlak valt.
- Het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de Schransmansdreef 7/Houteindsestraat 17 is aangepast en van vorm gewijzigd zodat de twee aanwezige (legale) woningen erbinnen vallen.
- Op het agrarische bouwvlak aan de Provincialeweg 184 is een pluimveebedrijf gevestigd. Het bouwvlak is in het huidige bestemmingsplan abusievelijk niet aangeduid als 'intensieve veehouderij'. Die aanduiding is nu alsnog toegevoegd.
- Op het agrarische bouwvlak aan de Provincialeweg 137 is een paardenhouderij gevestigd. Het bouwvlak heeft in het huidige bestemmingsplan nog een aanduiding 'intensieve veehouderij'. Deze aanduiding is verwijderd.
- Op het agrarische bouwvlak aan de Provincialeweg 171-173 zijn twee woningen (legaal) aanwezig. Er is echter maar één bedrijfswoning toegestaan. In deze herziening zijn op het bouwvlak twee bedrijfswoningen toegestaan. Voor de woning met nummer 171 is gebruik als plattelandswoning toegestaan via de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning'.

- De spoorlijn Breda-Tilburg is aan de westzijde van Dorst in het huidige bestemmingsplan bestemd als ‘Agrarisch’. Dit is gecorrigeerd door de spoorlijn in deze herziening alsnog als ‘Verkeer – Railverkeer’ te bestemmen.
- Aan de Vijf Eiken 5 is een distributiecentrum van een meubelbedrijf gevestigd. Het bedrijf staat voor het overgrote deel in de gemeente Gilze en Rijen, maar een klein hoekje van het bedrijfsgebouw staat in de gemeente Oosterhout. Dit deel van het bedrijfsgebouw is nu bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Dit is gecorrigeerd door de gronden te bestemmen als ‘Bedrijf’, op te nemen binnen een bouwvlak en aan te duiden als ‘specifieke vorm van bedrijf – 72’ (distributiecentrum). Ter plaatse is de bestaande bebouwde oppervlakte (maximaal 36 m²) toegestaan.
- De woon- en tuinbestemming op het perceel Provincialeweg 120 zijn aangepast, zodat het volledige kadastrale perceel waarop de woning staat in de woonbestemming ligt.
- De woonbestemming op het perceel Provincialeweg 179 is aangepast, zodat de bij de woning behorende bijgebouwen binnen de woonbestemming vallen.
- Een klein deel van de bebouwing behorende bij het agrarische bedrijf aan de Rijksweg 106 is opgenomen in het komplan voor Dorst en bestemd als ‘Kantoor’. In deze herziening zijn de gronden opgenomen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan voor het buitengebied en opgenomen in het agrarisch bouwvlak.
- Het zuidelijk deel van de Bergsebaan ligt in het huidige bestemmingsplan niet volledig binnen de bestemming ‘Verkeer’. De bestemming is in beperkte mate verruimd, zodat de hele weg (inclusief de aansluiting op de Meerberg/Hoeveneind) in de verkeersbestemming valt.
- De gemeentelijke en rijksmonumenten zijn gecheckt en waar nog noodzakelijk van een passende aanduiding voorzien.
- De plangrenzen zijn afgestemd op het bestemmingsplan voor de Contreie.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn, in aanvulling op de hiervóór aangegeven correcties, een aantal extra correcties gedaan op de verbeelding, deels naar aanleiding van zienswijzen en deels als ambtshalve aanpassing. In de reactienota zienswijzen, die als bijlage is opgenomen, is een overzicht van deze aanpassingen opgenomen. Een van de aanpassingen is het op verzoek van Defensie opnemen van de beperkingsgebieden rondom vliegbasis Gilze-Rijen en het radarstation. Deze zones zijn opgenomen op de verbeelding met in de regels de bijbehorende regeling.

2.1.2 Correcties en verbeteringen van de regels

In de planregels zijn verschillende aanpassingen gedaan om de regels eenduidiger en beter leesbaar te maken.

Bundelen van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

In het huidige bestemmingsplan zijn in veel bestemmingen gelijklopende afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Zo kent iedere bestemming waar een (bedrijfs)woning is toegestaan een afwijkingsmogelijkheid voor de realisering van een bed & breakfast en een afwijkingsmogelijkheid voor mantelzorg. Alle bestemmingen waar bedrijfswoningen zijn toegestaan, kennen ook eenzelfde wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming in geval van bedrijfsbeëindiging. Ook veel afwijkingsbevoegdheden van de bouwregels zijn in alle bestemmingen gelijklopend, bijvoorbeeld de afwijkingsbevoegdheden voor het toestaan van een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en voor de herbouw of verplaatsing van een bedrijfswoning. Deze (gelijklopende) regels komen nu op veel plekken in het plan voor, wat leidt tot omvangrijke bestemmingen en tot een onnodig uitgebreide set regels. De afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn daarom verwijderd uit de afzonderlijke bestemmingen en verplaatst naar de algemene afwijkingsregels respectievelijk de algemene wijzigingsregels. Bijkomend voordeel is dat het door bundeling van deze flexibiliteitsbepalingen zeker is dat overal dezelfde voorwaarden gelden. De volgende afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn nu gebundeld:

Afwijkingsbevoegdheden

- Realisering van een bed & breakfast in een (bedrijfs)woning of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken.
- Huisvesting van (seizoens)arbeiders bij een agrarisch bedrijf.
- Huisvesting in verband met mantelzorg bij een (bedrijfs)woning.
- Vergroten van de inhoudsmaat van een (bedrijfs)woning als sprake is van een langgevelboerderij, een monumentaal pand, een cultuurhistorisch waardevol pand of een beeldbepalende woonboerderij.
- Verkleining van de afstand van bouwwerken tot de zijdelingse pereelsgrens.
- Herbouw van een (bedrijfs)woning op een andere locatie binnen het bouwperceel.

Wijzigingsbevoegdheid

- Bestemmingswijziging naar wonen en tuin voor een voormalige bedrijfswoning.

De regelingen zijn inhoudelijk niet gewijzigd, maar zijn op onderdelen wel anders geformuleerd om ze beter leesbaar te maken. Afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die specifiek gelden voor één of enkele bestemmingen, bijvoorbeeld de afwijkingsbevoegdheden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en de wijzigingsbevoegdheden in de agrarische bestemmingen, zijn niet gebundeld maar zijn gehandhaafd in de afzonderlijke bestemmingen.

Bundelen van regels voor strijdig gebruik

In het huidige bestemmingsplan zijn in iedere bestemming regels opgenomen voor strijdig gebruik, die grotendeels gelijklopend zijn. De algemene regels voor strijdig gebruik zijn in deze herziening gebundeld in één regeling in de algemene gebruiksregels, die geldt voor alle gronden binnen het plangebied. Op deze manier zijn op alle gronden binnen het plangebied bepaalde vormen van gebruik uitgesloten, bijvoorbeeld de opslag van grond en/of afval (tenzij dat specifiek verband houdt met de bestemming), de opslag van aan het gebruik onttrokken voertuigen en het gebruik van gronden en gebouwen voor seksinrichtingen of voor prostitutie. Regels die gelden voor een specifieke bestemming zijn gehandhaafd in de betreffende bestemming.

Verduidelijken van omgevingsvergunning voor kleinschalig kamperen

Het huidige bestemmingsplan kent in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschap' een afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van kleinschalig kamperen (minicampings met maximaal 25 plaatsen) als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Ook in de bestemmingen 'Bedrijf – Semi Agrarisch', 'Wonen' en 'Wonen – Lint' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor kleinschalig kamperen. In deze bestemmingen blijkt de afwijkingsbevoegdheid in de praktijk niet goed te werken. Als een kleinschalig kampeerterrein wordt gerealiseerd bij een semi-agrarisch bedrijf of bij een woning, worden de kampeerplaatsen over het algemeen namelijk in de naastgelegen agrarische bestemming gerealiseerd en zijn alleen de (gebouwde) voorzieningen in de bedrijfsbestemming of de woonbestemming gesitueerd. Er is dan zowel een afwijking nodig van de bestemming 'Bedrijf – Semi Agrarisch' of de woonbestemming als van de naastgelegen agrarische bestemming. Om dit te verduidelijken zijn de afwijkingsbevoegdheden uit de bestemmingen 'Bedrijf – Semi Agrarisch', 'Wonen' en 'Wonen – Lint' verwijderd. In plaats daarvan is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid in de algemene afwijkingsregels. De regeling is inhoudelijk niet gewijzigd, maar wel verduidelijkt.

Verduidelijken van regeling recreatiebestemmingen en bijbehorende begrippen

In de huidige recreatiebestemmingen ('Recreatie' en 'Recreatie – Recreatiewoning') is geen eenduidige regeling opgenomen voor het bouwen/plaatsen van recreatiewoningen en kampeermiddelen. De regeling is daarom verduidelijkt. Er zijn enkele begrippen toegevoegd omdat er in de regels verschillende typen voorzieningen voorkomen, bijvoorbeeld recreatieterreinen, camperplaatsen en een natuurkampeerterrein.

Enkele begrippen zijn opnieuw geformuleerd, zonder dat daarmee inbreuk is gedaan op bestaande rechten of is afgeweken van het beleid zoals is verwoord in het moederplan. In lijn hiermee zijn ook de begrippen voor kampeermiddel, stacaravan en recreatiewoning verduidelijkt. De bouwregeling ten aanzien van het aantal standplaatsen is vervallen en vervangen door een regeling waarbij de toegelaten aantallen zijn opgenomen in de tabellen bij de locaties waar dit voorkomt. Het plaatsen van een kampeermiddel (zoals een toercaravan of tent) is namelijk geen 'bouwen', dus is dit ook geen bouwregel.

Wijzigen van bestemmingsomschrijving met betrekking tot waarden

In de bestemmingsomschrijving van diverse artikelen is de (algemene) bepaling 'behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden' verduidelijkt. Aan deze bepaling is toegevoegd dat deze geldt ter plaatse van een gebiedsaanduiding voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.

Woningsplitsing in woonbestemmingen via afwijkingsbevoegdheid

In het huidige plan is in de woonbestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle panden. Een wijzigingsbevoegdheid is hiervoor echter een onnodig zwaar instrument, aangezien de bestemming van de gronden niet hoeft te worden gewijzigd. Daarom is voor het toevoegen van een woning binnen een bestaand pand in een woonbestemming een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in plaats van een wijzigingsbevoegdheid.

Vervallen van onjuiste en onnodige afwijkings- en wijzigingsvoorwaarden

In een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn voorwaarden opgenomen die onjuist of onnodig zijn. Deze voorwaarden zijn geschrapt. Het gaat onder andere om de volgende voorwaarden:

- In de wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van wonen c.q. woningsplitsing is de voorwaarde ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap komen te vervallen. Het toevoegen van woningen in bestaande (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing is op basis van de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant een categorie 1 – activiteit (kleinschalige ontwikkeling binnen bestaande bebouwing). Voor zo'n ontwikkeling is geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.
- In sommige afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden is nu onterecht een eis opgenomen voor de sloop van overtollige bebouwing. Bij de herbouw van een bedrijfswoning op een andere locatie geldt nu bijvoorbeeld de eis om overtollige bedrijfsbebouwing te slopen. In deze gevallen is er echter geen sprake van 'overtollige' bebouwing omdat de bedrijfsbestemming wordt gehandhaafd. Bij herbouw van een bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak is er daarom geen reden om de sloop van bedrijfsbebouwing te eisen. Deze voorwaarde is daarom vervallen. Een vergelijkbare eis geldt bijvoorbeeld ook bij de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van omschakeling van een bestaand agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf; ook daar is de voorwaarde vervallen.
- In veel afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden is nu een voorwaarde opgenomen in het geval de locatie samenvalt met een olie- of gasleiding. In zo'n geval wordt een expliciete verantwoording voor externe veiligheid vereist. Hoewel een dergelijke toetsing in veel gevallen inderdaad nodig is, is het niet nodig om deze voorwaarde expliciet op te nemen. Als een wijzigingsplan wordt opgesteld of een omgevingsvergunning wordt verleend, moet namelijk met alle ruimtelijk relevante belangen rekening worden gehouden. Dit geldt niet alleen voor buisleidingen, maar ook voor overige aspecten van externe veiligheid (vervoer van gevaarlijke stoffen, risicovolle inrichtingen) en voor veel andere aspecten, bijvoorbeeld de bescherming van waterkeringen of andere waarden die in het bestemmingsplan worden beschermd. Het expliciet benoemen van de buisleidingen is niet nodig. Daarom is de voorwaarde overal verwijderd.

- In de wijzigingsbevoegdheid die in de agrarische bestemmingen is opgenomen voor het wijzigen van de bestemming in de bestemming 'Sport' ten behoeve van een manege is nu bepaald dat het moet gaan om een activiteit in milieucategorie 1 of 2. Een manege valt volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' echter in milieucategorie 3.1. Deze voorwaarde is daarom niet werkbaar en is vervallen.

Aanpassen regeling molenbiotopen

In het plangebied is de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen voor molen De Hoop in Den Hout en molen Victoria in Oosteind. In het huidige bestemmingsplan is voor beide molens dezelfde regeling opgenomen, terwijl de stellinghoogte van molen Victoria met 7,35 meter aanzienlijk hoger is dan de belthoogte van molen De Hoop (3,20 meter). In de regels zijn nu de juiste maten opgenomen voor beide molens.

Aanpassen omgevingsvergunningenstelsels voor werkzaamheden

In verschillende bestemmingen is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Daarin is bepaald dat voor sommige werkzaamheden een omgevingsvergunning verplicht is. In deze regels is aan aantal correcties gedaan:

- In het huidige bestemmingsplan is in de agrarische bestemmingen in algemene zin bepaald dat geen vergunning nodig is voor werkzaamheden die minder diep zijn dan 0,50 meter. Deze uitzondering zou echter niet voor alle werkzaamheden moeten gelden. Zo is het voor het aanbrengen van oppervlakteverharding niet relevant hoe diep de verstoring is, maar uitsluitend hoe groot de oppervlakte is. De algemene uitzondering is daarom vervallen. Waar nodig is de uitzonderingsbepaling opgenomen bij de specifieke activiteit (bijvoorbeeld 'het diepwoelen, diepploegen, afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem met meer dan 50 cm').
- Het beplanten van gronden met houtgewas is in bepaalde open gebieden niet wenselijk. In de huidige regeling is een bepaling opgenomen waardoor het beplanten met houtgewas lager dan 1 meter in deze gebieden niet vergunningplichtig is. Deze regeling is onduidelijk omdat die suggereert dat het wél is toegestaan om laag houtgewas te planten, ook als dat houtgewas na verloop van tijd hoger wordt dan 1 meter. Dat is niet de bedoeling. Daarom is de regeling aangepast, zodat nu voor de aanplant van alle houtgewas een vergunningplicht geldt. Bij vergunningverlening kan dan worden getoetst tot hoe hoog het houtgewas (na verloop van tijd) reikt.
- Er zijn enkele correcties gedaan om de regeling in overeenstemming te brengen met de verbeelding. Zo komt in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschap' geen aanduiding 'boomteelt' voor, zodat de verwijzing naar die aanduiding kan vervallen. Hetzelfde geldt voor de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – overig niet-grondgebonden' in deze bestemmingen en voor de aanduiding 'bouwvlak' in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur'. Voor de bestemming 'Bedrijf – Semi Agrarisch' is in de regels nu consequent de benaming gebruikt zoals die op de verbeelding voorkomt.
- In de bestemmingen 'Maatschappelijk – Militair terrein' en 'Natuur' wordt in het omgevingsvergunningenstelsel verwezen naar de aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning historische verkaveling'. Die aanduiding komt in deze bestemmingen echter niet voor, dus deze regeling is vervallen.

Tekstuele aanpassingen

Er zijn in de planregels aanpassingen gedaan om de regels te verduidelijken of tekstueel te verbeteren. Zo is bijvoorbeeld de zinsnede 'niet zijnde een paardenfokkerij' bij de bepalingen over veehouderijen overal vervallen. Op grond van het begrip voor 'veehouderij' is namelijk al duidelijk dat een paardenfokkerij hier niet onder valt. Voor paardenhouderijen/paardenfokkerijen gelden op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bijvoorbeeld ook geen regels ten aanzien van 'zorgvuldige veehouderij'. Er is geen reden om overal expliciet te vermelden dat de regels voor veehouderijen niet gelden voor paardenfokkerijen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn, in aanvulling op de hiervóór aangegeven correcties, een aantal extra correcties gedaan in de planregels, deels naar aanleiding van zienswijzen en deels als ambtshalve aanpassing. In de reactienota zienswijzen, die als bijlage is opgenomen, is een overzicht van deze aanpassingen opgenomen.

2.2 Afstemming op handboek bestemmingsplannen en verwerking aangepast beleid

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' en de herziening van 2016 is voor een aantal beleidsonderwerpen beleid geactualiseerd of is nieuw beleid vastgesteld. Een beperkt aantal onderwerpen wordt verwerkt in deze herziening.

Daarnaast werkt de gemeente consequent met een 'Handboek bestemmingsplannen' voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen in het stedelijk gebied. In het handboek zijn standaard begrippen en standaard regelingen opgenomen. Het handboek wordt consequent bijgehouden en wanneer nodig geactualiseerd op basis van nieuwe inzichten en jurisprudentie. Het bestemmingsplan voor het buitengebied wordt met deze herziening op een aantal onderwerpen aangepast op het handboek, mede met het oog op de totstandkoming van één gemeentedeekkend omgevingsplan onder de Omgevingswet.

Toevoegen van regeling voor monumenten en monumentale bomen

In deze herziening is, overeenkomstig de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied en het gemeentelijk handboek, een regeling opgenomen ter bescherming van monumentale panden en monumentale bomen. De regelingen die hiervoor gelden zijn gebaseerd op het handboek. De monumenten binnen het plangebied zijn aangeduid als 'overige zone – gemeentelijk monument' of 'overige zone – rijksmonument'. De monumentale bomen hebben de dubbelbestemming 'Waarde – monumentale bomen' gekregen. Deze aanpassing betreft een afstemming op de regeling zoals opgenomen in het gemeentelijk handboek, ter voorbereiding op de Omgevingswet (zo veel mogelijk dezelfde regelingen binnen en buiten de kom).

Aanpassen van sloopbonusregeling

De gemeente Oosterhout kent een regeling die de sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (vab's) stimuleert. Deze sloopbonusregeling voorziet er in dat binnen de bestemming 'Wonen' meer vierkante meters aan bijgebouwen zijn toegestaan (normaliter maximaal 100 m², bij toepassing van de regeling maximaal 200 m²). De regeling is verruimd vanwege de generieke opgave die er ligt in de sanering van vab's en vanwege het feit dat de huidige sloopbonusregeling voor bijgebouwen beperkt wordt toegepast en dus kennelijk niet voldoende prikkel geeft tot sanering. Mede vanwege de behoefte aan grotere woningen is de sloopbonusregeling aangepast zodat deze de vergroting van de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ (normaliter 750 m³) mogelijk maakt, om zodoende de sloop van vab's te stimuleren. Daarbij wordt omwille van het ruimtelijk beeld (behouden van openheid/zichtlijnen) bij een gecombineerde toepassing van de sloopbonusregeling voor woningen en bijgebouwen een aantal voorwaarden gesteld ten aanzien van de stedenbouwkundige inpasbaarheid. De regelingen voor de inhoud van de woning en de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken zijn aan elkaar gekoppeld en in één afwijkingsbevoegdheid in de betreffende bestemmingen opgenomen.

Aanpassen regeling voor aan huis verbonden beroepen/bedrijven en gastouderschap

Aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn rechtstreeks toegestaan bij woningen, bedrijfswoningen en plattelandswoningen. De regeling voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven is in deze herziening aangepast, zodat die overeenkomt met de regeling uit het 'Handboek bestemmingsplannen'. Hierbij zijn verschillende voorwaarden vervallen die niet thuishoren in een regeling die gebruik bij recht toestaat. Het is bijvoorbeeld niet toelaatbaar om een aan huis verbonden beroep of bedrijf bij recht toe te staan 'mits die activiteit stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig' aanvaardbaar is. Dit impliceert namelijk een nadere toetsing en dat is niet mogelijk bij gebruik dat bij recht is toegelaten. Deze voorwaarden zijn daarom vervallen.

De overige regels die gelden voor aan huis verbonden beroepen of bedrijven, onder andere voor de omvang, voor de maximale milieucategorie (geregeld in het begrip) en voor het uitsluiten van buitenactiviteiten, garanderen dat de activiteiten stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar zijn.

Naast de aanpassing van de regeling voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven is een regeling toegevoegd die de mogelijkheid biedt voor gastouderschap bij (bedrijfs)woningen. Gastouderschap is kinderopvang op het woonadres van een gastouder. Gastouderschap is in beperkte omvang goed inpasbaar als nevenactiviteit in woningen. Daarom is gastouderschap bij recht toegestaan tot een maximum van zes kinderen. Deze regeling is in overeenstemming met de regeling zoals die in de bestemmingsplannen in het stedelijk gebied is opgenomen.

Verwerken van beleid voor niet-zelfstandige woonruimten (kamerverhuur)

Op 17 november 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Beleidsregels niet-zelfstandige woonruimten' vastgesteld. Deze regels hebben betrekking op huisvesting in niet-zelfstandige woonruimten (kamerverhuur). De regeling is mede gericht op de huisvesting van arbeidsmigranten maar biedt ook mogelijkheden voor het huisvesten van bijvoorbeeld studenten. De regeling is ingestoken op gespreide huisvesting binnen het woningbestand van Oosterhout. In het buitengebied is aanvullend daarop huisvesting van (seizoens)arbeiders mogelijk in agrarische bedrijfsgebouwen of in woonunits bij agrarische bedrijven. De laatste jaren zijn er, aanvullend op de verspreide huisvesting, in de gemeente Oosterhout centrale vormen van niet-zelfstandige bewoning bijgekomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Vanuit de maatschappij zijn er signalen dat de huidige regeling voor kamerverhuur/niet-zelfstandige bewoning zodanig coulant is, dat er (een gevoel van) overlast ontstaat. Met name in bepaalde wijken waar woningen een lager prijspeil hebben, wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de regeling voor bewoning van niet-zelfstandige woonruimten. En worden dan relatief veel personen gehuisvest in relatief kleine woningen. De druk (op deze wijken) kan omlaag worden gebracht door het maximum aantal te huisvesten personen in een woning te verlagen. Vanuit de te huisvesten personen (waaronder kwetsbare doelgroepen, die al dan niet gebruik maken van WMO-gelden) is het wenselijk dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit wordt onder andere bereikt door een persoon voldoende woonoppervlak te bieden, maar ook door in een woning het aantal te huisvesten personen te beperken. Door het toepassen van een strengere normering wordt het voor marktpartijen minder interessant om woningen op te kopen en zal men eerder geneigd zijn de oplossing voor de huisvestingsproblematiek van arbeidsmigranten te zoeken in centrale huisvesting. Mogelijk leidt dit tot minder concurrentie op de woningmarkt voor reguliere woningzoekenden.

Bovenstaande gezien wordt het beleid voor kamerverhuur dusdanig aangepast dat er maximaal 4 personen mogen worden gehuisvest in een woning (in plaats van 6 personen conform het beleid uit 2015). De minimale gebruiksoppervlakte per persoon wordt gesteld op 24 m² (in plaats van 12 m²). Voor het stedelijk gebied wordt de nieuwe regeling via een parapluherziening geregeld. Voor het buitengebied is de nieuwe regeling opgenomen in dit bestemmingsplan. Er is voorzien in een algemene afwijkingsbevoegdheid waarin het actuele beleid is verwerkt. De specifieke afwijkingsbevoegdheid voor de huisvesting van (seizoens)arbeiders bij agrarische bedrijven is gehandhaafd.

Toestaan van meerdere woningen bij woningsplitsing en verbreding naar beeldbepalende woonboerderijen

Het huidige bestemmingsplan kent een flexibiliteitsregeling die het mogelijk maakt om woningsplitsing toe te staan in monumentale panden, cultuurhistorisch waardevolle panden en langgevelboerderijen. De regeling is nu beperkt tot de toevoeging van één woning. In sommige gevallen is het echter ook denkbaar dat een pand - bijvoorbeeld een langgevelboerderij - wordt gesplitst in meerdere woningen.

De afwijkingsbevoegdheden in de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen-Lint' en de algemene wijzigingsbevoegdheid voor wijziging naar een woonbestemming in het geval van bedrijfsbeëindiging zijn daarom aangepast, zodat het ook mogelijk is om meer dan één extra woning toe te staan in een monument, een langgevelboerderij of een cultuurhistorisch waardevol pand.

Het provinciale beleid ten aanzien van de splitsing van woningen in het buitengebied is onlangs (in beperkte mate) verruimd. Naast splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden is ook de splitsing van beeldbepalende (maar cultuurhistorisch niet waardevolle) woonboerderijen mogelijk gemaakt. In dat geval moet een fysieke tegenprestatie worden geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit, die door Gedeputeerde Staten is uitgewerkt in de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. In deze herziening is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor de splitsing van beeldbepalende woonboerderijen. De regeling is op hoofdlijnen gelijk aan de regeling voor splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden, maar kent een extra voorwaarde in verband met de tegenprestatie voor het versterken van de omgevingskwaliteit.

Toelichting beleidslijn afsplitsing bedrijfswoning van bedrijf

Ingevolge wijzigingen in de Verordening ruimte is het mogelijk om bedrijfswoningen planologisch af te splitsen van het bedrijf waartoe deze behoort. Omwille van de volgende argumenten, wordt van die mogelijkheid geen gebruik van gemaakt. Van oudsher zijn er niet-agrarische bedrijven in het buitengebied ontstaan. Daarnaast ligt er thans een opgave voor het vinden van nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven (het zogenaamde VAB-beleid). Dit kan zijn een woonbestemming of een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Waarbij de eerste de voorkeur heeft omdat dit gepaard gaat met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en qua ruimtelijke uitstraling meer passend is in het (overwegend rustige) buitengebied dan een niet-agrarisch bedrijf. Indien de gemeente medewerking verleent aan het loskoppelen van de bedrijfswoning bij het bedrijf, is er naar de toekomst toe geen zicht op omzetting van het geheel naar een woonbestemming, en daarmee sanering van de bedrijfsopstallen. Het bedrijf en de bijbehorende opstallen zullen in lengte van dagen als solitair bedrijf worden voortgezet en daarmee afbreuk doen aan het ontsteningsbeleid in het buitengebied en het concentratiebeleid ten aanzien van bedrijven (bedrijven moeten geconcentreerd op bedrijventerreinen worden gehuisvest). Daarnaast zal het afsplitsen leiden tot twee aparte percelen, die visueel niet één geheel vormen. Dit zal leiden tot een meer verrommeld beeld. Ook is er een reële kans op beleving van overlast door de bewoner van de woning (die immers geen band heeft met het nabij gelegen bedrijf). Daarnaast is het vanuit toezicht noodzakelijk dat er bij een bedrijf in het buitengebied een bedrijfswoning aanwezig is, waarvan de bewoner ook een relatie heeft (als eigenaar of medewerker) met het nabij gelegen bedrijf(sgebouw). Temeer daar met name bedrijfsgebouwen in het buitengebied interessante objecten zijn voor criminele doeleinden (denk aan wietteelt, drugslaboratorium).

Aanpassen dubbelbestemmingen voor leidingen

In het huidige bestemmingsplan is voor ieder type leiding een specifieke dubbelbestemming opgenomen. Het bestemmingsplan kent de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas', 'Leiding – Hoogspanning', 'Leiding – Olie', 'Leiding – Riool' en 'Leiding – Water'. De verschillende dubbelbestemmingen regelen allemaal hetzelfde: een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningplicht voor werkzaamheden die het veilig functioneren van de leidingen kunnen schaden. Uit praktisch oogpunt is het wenselijk om de dubbelbestemmingen samen te voegen tot één dubbelbestemming. Dit maakt het tevens mogelijk om de ligging van de dubbelbestemming af te stemmen op de meest actuele gegevens van de leidingbeheerders.

In deze herziening is in het toepassingsbereik bepaald dat de dubbelbestemmingen voor de leidingen - inclusief de daarbinnen opgenomen hartlijnen - worden verwijderd van de verbeelding van het huidige bestemmingsplan. Op de verbeelding van dit herzieningsplan is voor alle relevante leidingen een nieuwe dubbelbestemming 'Leiding – Belemmeringenstrook' opgenomen, die wordt toegevoegd aan de verbeelding van het huidige bestemmingsplan.

De breedte van de dubbelbestemming komt overeen met de breedte van de wettelijk bepaalde belemmeringenstrook (bij leidingen die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen vallen) of met de breedte van de zakelijk rechtstrook (bij de overige leidingen). Alle leidingen zijn op de verbeelding aangeduid met een hartlijn met daarin een letter (van A t/m T). In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Leiding – Belemmeringenstrook' is een tabel opgenomen waarin is aangegeven wat voor leiding ter plaatse van de geletterde hartlijnen is toegestaan. De leidingen moeten voldoen aan de in de tabel opgenomen kenmerken (soort stof, diameter, afstand voor het plaatsgebonden risico, invloedsgebied, afstand van 100%-letaliteit). Hiermee wordt voorkomen dat de externe veiligheidsrisico's kunnen toenemen: het is bijvoorbeeld niet toegestaan om een bestaande gasleiding te vervangen door een nieuwe gasleiding met een grotere diameter (en daarmee met een groter risico).

De bestemming 'Leiding – Belemmeringenstrook' kent een bouwregeling waarin is bepaald dat op de gronden met de dubbelbestemming geen bouwwerken mogen worden opgericht, behalve bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de leiding. Daarnaast is – net als in de huidige dubbelbestemmingen – een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen. Bepaalde werkzaamheden, waaronder het aanbrengen of rooien van bomen, het verharderen van gronden en het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zijn alleen toegestaan nadat hiervoor een vergunning is verleend. Voordat een vergunning wordt verleend, wordt de leidingexploitant in de gelegenheid gesteld om schriftelijk advies uit te brengen. Hiermee worden de integriteit en werking van de leidingen beschermd.

Toevoegen van regelingen vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij die activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rond externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van transport van gevaarlijke stoffen. Het veiligheidsbeleid en de wetgeving zijn gebaseerd op een tweetal begrippen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico:** Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting (of locatie) waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.
- **Groepsrisico:** Het groepsrisico (GR) gaat over de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

Naast het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn de volgende begrippen van belang:

- **Plasbrandaandachtsgebied:** gebied waar bij het realiseren van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten rekening dient te worden gehouden met de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen.
- **Invloedsgebied:** gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (over de weg, over het spoor en over het water) en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd (bijvoorbeeld gas of brandstof). Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), dat is gekoppeld aan de Basisnetten voor weg, spoor en water.

Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Ook in het Activiteitenbesluit zijn voor bepaalde inrichtingen regels opgenomen die betrekking hebben op veiligheid.

Deze herziening maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plan heeft dan ook geen gevolgen voor de externe veiligheidssituatie in het plangebied en de risico's nemen niet toe. Er is echter geconstateerd dat een aantal aspecten met betrekking tot externe veiligheid nu niet of onvoldoende zijn geregeld in het huidige bestemmingsplan. Rond transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (de A27, de A59 en de spoorlijn Breda – Tilburg) en rond een aantal buisleidingen (hogedruk aardgasleidingen en brandstofleidingen) liggen zones waarin het vanuit veiligheidsoogpunt nodig is om beperkingen te stellen aan het gebruik en de bebouwing van gronden om zodoende risico's te beperken. Het betreft gebieden waar het plaatsgebonden risico 10^{-6} /jaar of meer bedraagt, plasbrandaandachtsgebieden en gebieden waar beperkingen gelden voor het oprichten van objecten die specifiek zijn bedoeld voor het verblijf van minder zelfredzame personen (zieken, ouderen, gehandicapten, minderjarigen) zoals basisscholen en verzorgingstehuizen. Ook rond hoogspanningsleidingen is sprake van een (veiligheids)zone. Op gronden waar de magneetveldsterkte meer dan 0,4 microtesla bedraagt, wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van nieuwe bestemmingen waar kinderen regelmatig verblijven. Op grond van de externe veiligheidsregelgeving en het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Beleidsvisie externe veiligheid Oosterhout (2017) zijn in deze herziening de volgende veiligheidszones toegevoegd.

Veiligheidszone – plaatsgebonden risico

De aanduiding 'veiligheidszone – plaatsgebonden risico' is opgenomen voor gronden waar sprake is van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar vanwege de aanwezigheid van een buisleiding. Het betreft gronden aan weerszijden van de brandstofleidingen in het noordelijk deel van de gemeente en gronden op een aantal locaties rond aardgastransportleidingen. Binnen de aanduiding geldt een verbod op het oprichten en gebruiken van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Daarnaast is een regeling opgenomen die voorkomt dat bestaande objecten buiten de veiligheidszone worden uitgebreid tot binnen de zone. De aanduiding 'veiligheidszone – plaatsgebonden risico' vervangt de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' uit het huidige bestemmingsplan.

Veiligheidszone - plasbrandaandachtsgebied

De aanduiding 'veiligheidszone – plasbrandaandachtsgebied' is opgenomen voor de gronden binnen 30 meter van de A27 en de gronden binnen 30 meter van de spoorweg Breda-Tilburg. Binnen de veiligheidszone geldt een verbod op de bouw en het gebruik van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Daarnaast is geregeld dat bestaande kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet mogen uitbreiden in de richting van de A27 of de spoorweg. De aanduiding ligt niet langs de A59, aangezien voor deze rijksweg op grond van het Basisnet weg geen plasbrandaandachtsgebied geldt.

Veiligheidszone – minder zelfredzame personen

De aanduiding 'veiligheidszone – minder zelfredzame personen' is opgenomen voor de gronden die binnen het invloedsgebied van een snelweg, spoorweg of grote aardgastransportleiding liggen. Het gaat met name om risico's waarbij een explosiescenario bepalend is. Het betreft vooral brandbare gassen: aardgas of andere brandbare gassen bij buisleidingen, stofgroep GF3 bij wegen en stoffen van klasse A bij een spoorweg. De aanduiding is opgenomen voor:

- de gronden binnen 355 meter van de A27 en A59 (invloedsgebied stofgroep GF3);
- de gronden binnen 460 meter van de spoorlijn Breda-Tilburg;
- de gronden binnen het invloedsgebied van een aantal hogedruk aardgasleidingen.

Binnen de veiligheidszone geldt een verbod op het oprichten, uitbreiden of gebruiken van functies waar regelmatig minder zelfredzame personen kunnen verblijven. Minder zelfredzame personen zijn gedefinieerd als bijzonder kwetsbare personen, zoals zieken, ouderen, gehandicapten en minderjarigen, als bedoeld in het kader van de evacuatie van personen vanwege externe veiligheid.

Functies die niet zijn toegestaan, zijn bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven en verzorgingshuizen.

Veiligheidszone – hoogspanningslijn

Rond hoogspanningslijnen is sprake van een magneetveld. Het Rijk adviseert om rekening te houden met het magneetveld door op gronden waar de magneetveldsterkte meer dan 0,4 microtesla bedraagt, geen nieuwe gevoelige objecten toe te staan. Gevoelige objecten zijn objecten waar kinderen langdurig verblijven, waaronder woningen, scholen en kinderdagverblijven. De breedte van die magneetveldzone is afhankelijk van het type hoogspanningslijn. Op gronden waar de magneetveldsterkte meer dan 0,4 microtesla bedraagt, is in dit bestemmingsplan de aanduiding 'veiligheidszone – hoogspanningslijn' opgenomen. Er geldt een verbod op het oprichten of gebruiken van nieuwe gevoelige objecten.

Toevoegen van vrijwaringszone rond het voorkeustracé buisleidingenstraat

Het Rijk heeft in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) voorkeustracés voor buisleidingen vastgelegd waarbinnen ruimte is gereserveerd voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang. Op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) mogen in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen het voorkeustracé ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen nieuwe activiteiten mogelijk worden gemaakt die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van buisleidingen voor nationaal belang. In de gemeente Oosterhout is aan de noordzijde van de stad een voorkeustracé aangewezen, dat deels samenvalt met de bestaande buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

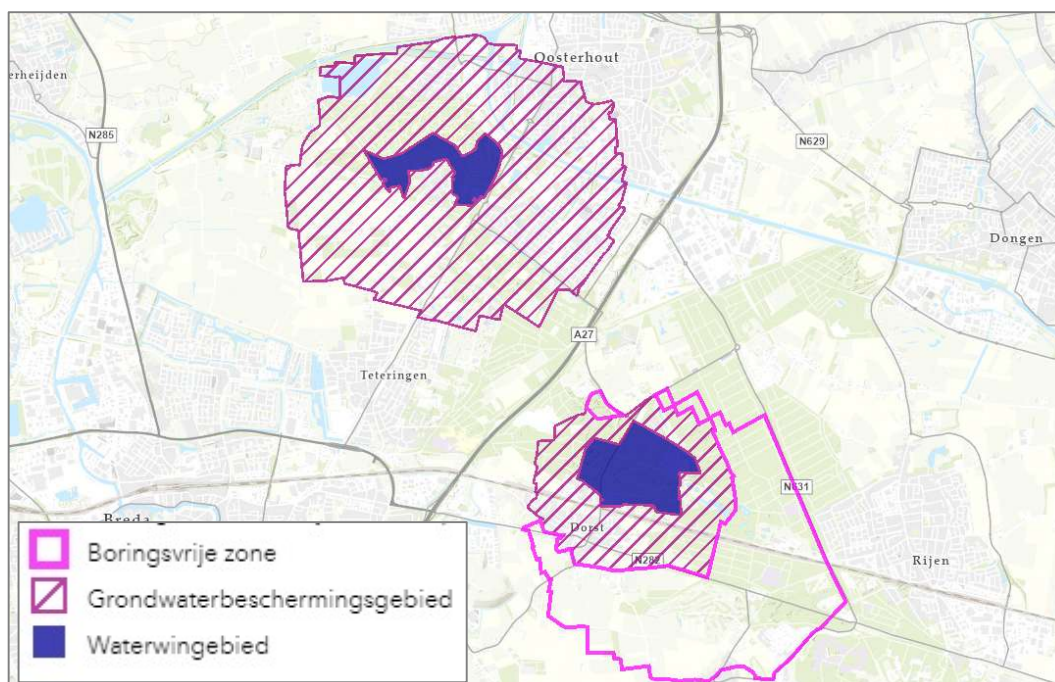
In dit bestemmingsplan is de aanduiding 'vrijwaringszone – buisleidingenstraat' opgenomen voor de gronden die binnen het voorkeustracé liggen. Het doel hiervan is te voorkomen dat de aanleg van buisleidingen van nationaal of internationaal belang wordt belemmerd door (nieuwe) bouwwerken. Binnen de aanduiding geldt een bouwverbod. Van het verbod kan worden afgeweken als bebouwing is toegestaan op grond van de geldende bestemming en de bebouwing uit oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is.

Beschermen van open landschap rond Steenovensebaan en Seters

Op de verbeelding is de aanduiding 'wetgevingszone – openheid' toegevoegd in verband met de bescherming van de agrarische enclaves rondom de Steenovensebaan en Seters. Deze gronden maken deel uit van Landschapspark De Open Linie en hebben op basis van de bijbehorende visie (vastgesteld door de gemeenteraad in november 2009) een specifieke bescherming als open waardevol gebied gekregen. Dit is in het bestemmingsplan vertaald door de aanduiding 'wetgevingszone – openheid' op te nemen voor deze gronden, met het daaraan gekoppelde omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden.

Toevoegen van grondwaterbeschermingsgebied en aanpassing boringvrije zone

In Oosterhout liggen twee waterwingebieden: Waterwingebied Oosterhout op de Vrachelse Heide en Waterwingebied Dorst in Boswachterij Dorst. De waterwingebieden en de daaromheen gelegen beschermingszones zijn begrensd en beschermd in de provinciale Interim omgevingsverordening. In het huidige bestemmingsplan zijn de waterwingebieden aangeduid als 'milieuzone – waterwingebied'. Rond beide waterwingebieden ligt een grondwaterbeschermingsgebied. De grondwaterbeschermingsgebieden zijn nu niet opgenomen in het bestemmingsplan, terwijl dat in de bestemmingen voor het stedelijk gebied wel het geval is.



*Waterwingebieden met daaromheen gelegen grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones
(bron: Kaartbank provincie Noord-Brabant, 2023)*

Om tot een consequente regeling te komen, is in deze herziening de aanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ toegevoegd ter plaatse van de grondwaterbeschermingsgebieden. Rond het grondwaterbeschermingsgebied Dorst ligt daarnaast een boringsvrije zone. Deze zone is in het huidige bestemmingsplan aangeduid als ‘milieuzone – boringsvrije zone’, maar de aanduiding komt niet helemaal overeen met de actuele begrenzing uit de Interim omgevingsverordening en wordt daarom gecorrigeerd in deze herziening. In het toepassingsbereik in de planregels is bepaald dat de aanduiding ‘milieuzone – boringsvrije zone’ van de verbeelding van het moederplan wordt verwijderd en wordt vervangen door de aanduiding zoals opgenomen op de verbeelding van deze herziening.

De aanduidingen ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘milieuzone – boringsvrije zone’ hebben vooral een signalerende functie. In hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening van de provincie zijn rechtstreeks werkende regels opgenomen voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en in boringsvrije zones. Deze regels hoeven niet te worden overgenomen in een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt in het grondwaterbeschermingsgebied of de boringsvrije zone overigens geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Toevoegen van een parkeerregeling

Op 29 november 2014 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening vervallen. Eén van de consequenties daarvan is dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de bouwverordening kan worden getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen. De toetsing voor parkeren moet vanaf die datum verlopen via het bestemmingsplan. In de gemeente Oosterhout is een parkeerregeling opgenomen in het bestemmingsplan ‘Parapluberziening Parkeren Oosterhout 2018’. Dat paraplubestemmingsplan geldt in aanvulling op de regels van de geldende bestemmingsplannen. In deze herziening wordt de parkeerregeling nu toegevoegd aan de regels voor het bestemmingsplan voor het buitengebied. Inhoudelijk is de regeling ongewijzigd, wel is verwezen naar het meest actuele gemeentelijke parkeerbeleid: de Nota Parkeernormen 2022.

Overige aanpassingen op het handboek bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' wordt door deze herziening zoveel mogelijk aangepast op het handboek bestemmingsplannen. Hierdoor komen de regelingen in de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied en in het bestemmingsplan voor het buitengebied zoveel mogelijk overeen. In het kader van deze afstemming zijn, naast de hiervoor genoemde aanpassingen, ook de volgende aanpassingen gedaan in de planregels:

- De begrippen (artikel 1) zijn in overeenstemming gebracht met de begrippen uit het handboek. Waar nodig zijn begrippen herschreven of toegevoegd.
- De wijze van meten (artikel 2) is volledig vervangen door de wijze van meten uit het handboek. Inhoudelijk zijn er geen grote verschillen, maar de wijze van meten is nu exact gelijklopend aan de gemeentelijke standaardregeling.
- De bestemmingen voor het openbaar gebied ('Groen', 'Verkeer', 'Verkeer – Railverkeer' en 'Water') zijn afgestemd op het handboek. Hierdoor geldt voor deze bestemmingen nu binnen de hele gemeente eenzelfde systematiek. Voor de overige bestemmingen is dit niet goed werkbaar, vanwege de andere opbouw van de regels in het bestemmingsplan voor het buitengebied (nadere detaillering van de bestemming in plaats van gebruiksregels) en vanwege de verschillen in bouwregelingen en op de verbeelding (grote bouw-/bestemmingsvlakken met maximum oppervlakte in het bestemmingsplan voor het buitengebied in plaats van gedetailleerdere bestemmingen in de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied).
- De dubbelbestemming voor archeologie is in overeenstemming gebracht met het handboek, zodat voor het stedelijk gebied en het buitengebied eenzelfde regeling/systematiek geldt. Dit is ook gedaan voor de gebiedsaanduidingen (milieuzones, vrijwaringszones en dergelijke).
- De algemene regels zijn waar nodig en wenselijk afgestemd op het gemeentelijk handboek. Er zijn bijvoorbeeld een regeling voor ondergronds bouwen, waterberging en een algemene regeling voor strijdig gebruik toegevoegd.

2.3 Verwerking van geldende plannen en vergunningen

Op een aantal locaties binnen het plangebied geldt nu een postzegelbestemmingsplan of een wijzigingsplan of is een omgevingsvergunning verleend voor gebruik of bebouwing in afwijking van het bestemmingsplan.

Overnemen van postzegelbestemmingsplannen en wijzigingsplannen

De gronden binnen het plangebied waar nu een postzegelbestemmingsplan of wijzigingsplan geldt, worden door deze herziening opnieuw onderdeel van het bestemmingsplan voor het buitengebied. De aangepaste regelingen zijn verwerkt in deze herziening door aanpassing van de verbeelding en in sommige gevallen ook door aanpassing van de planregels. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Als er sprake is van een specifieke bestemming is deze ook overgenomen, bijvoorbeeld de bestemmingen 'Wonen – Landgoed' en 'Waarde – Landgoed'.

Na vaststelling van dit bestemmingsplan geldt op de gronden waar nu nog een postzegelbestemmingsplan of wijzigingsplan geldt weer het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', inclusief de herziening van 2016 en de herziening van 2025. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van de postzegelbestemmingsplannen en wijzigingsplannen die in dit bestemmingsplan zijn verwerkt.

Plannaam	Identificatienummer	Vastgesteld
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 2 (Teraalst 4)	NL.IMRO.0826.BSPHz2BG2013-OH01	22 september 2015
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 3 (uitbreiding OGC)	NL.IMRO.0826.BSPHz3BG2013-VA01	15 december 2015

Plannaam	Identificatienummer	Vastgesteld
Schransmansdreef 2 (wijzigingsplan)	NL.IMRO.0826.WYZ1BG2013-OH01	23 november 2015
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 1 (Bergvlietse Bossen)	NL.IMRO.0826.BSPHz1BG2013-VA02	23 februari 2016
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 4 (Landgoed Klein Oosterhout)	NL.IMRO.0826.BSPHz4BG2013-VA01	20 september 2016
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 5 (Aansluiting N629-A27)	NL.IMRO.0826.BSPHz5BG2013-VA01	20 september 2016
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 6, Maalderijstraat Oosteind	NL.IMRO.0826.BSPMaalderij-VA01	13 december 2016
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 7 (Baarschotsestraat 4)	NL.IMRO.0826.BSPHz7BG2013-VA01	19 september 2017
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 9 (fietspad Weth. van Dijklaan en Hoevestraat)	NL.IMRO.0826.BSPHz9BG2013-VA01	24 oktober 2017
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 10 (Ruimte voor Ruimte Groene-straat 2)	NL.IMRO.0826.BSPHz10BG2013-OH01	12 december 2017
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 12 'Ter Horst 8 en 21'	NL.IMRO.0826.BSPHz12BG2013-OH01	22 mei 2018
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 13 'Griendsteeg 17 en Hoge Dijk'	NL.IMRO.0826.BSPHz13BG2013-OH01	22 mei 2018
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 14 (Hoge Dijk 82)	NL.IMRO.0826.BSPHz14BG2014-OH01	21 mei 2019
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 8 (Steenovensebaan 36, 36a en ong.)	NL.IMRO.0826.BSPHz8BG2013-VA01	26 november 2019
Buitengebied 2013 (incl. Oosteind), herziening 19 (Snellaadstation A27 Kalix Berna)	NL.IMRO.0826.BSPHz19BG2013-VA01	3 april 2020
Buitengebied 2013 (incl. Oosteind), herziening 20 (Snellaadstation A27 Galgeveld)	NL.IMRO.0826.BSPHz20BG2013-VA01	3 april 2020
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 16 (Meerberg 10)	NL.IMRO.0826.BSPHz19BG2019-VA01	21 april 2020
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 17 (Groenendijk 64)	NL.IMRO.0826.BSPHz17BG2013-OH01	21 april 2020
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 18 (Geerstraat 1)	NL.IMRO.0826.BSPHz18BG2013-VA01	21 april 2020
Heistraat 8A te Oosteind (wijzigingsplan)	NL.IMRO.0826.WYZ3bg2013-VA01	3 november 2020
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 27 (Heistraat 18 Oosteind)	NL.IMRO.0826.BSPHz27BG2013-VA01	15 juni 2021
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Heistraat 27 (wijzigingsplan)	NL.IMRO.0826.WYZ6BG2013-VA01	11 januari 2022

Plannaam	Identificatienummer	Vastgesteld
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 25 (Groenendijk 2)	NL.IMRO.0826.BSPHz25BG2013-VA01	28 september 2021
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Steenovensebaan 27 (wijzigingsplan)	NL.IMRO.0826.WYZ4BG2013-VA01	8 februari 2022
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Rijksweg 31 (wijzigingsplan)	NL.IMRO.0826.WYZ5BG2013-VA01	11 januari 2022
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 24 (Groenestraat 1-2)	NL.IMRO.0826.BSPHz24BG2013-VA01	27 september 2022
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 28 (Steenovensebaan 26a en 28)	NL.IMRO.0826.BSPHz28BG2013-VA02	28 februari 2023
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 29 (Groenendijk 10)	NL.IMRO.0826.BSPHz29BG2013-ON01	18 april 2023
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 30 (Steenovensebaan 29)	NL.IMRO.0826.BSPHz30BG2013-VO01	26 maart 2024

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 11 (brandweerpost Den Hout)' is inmiddels opgenomen in het bestemmingsplan 'Kerkdorp Den Hout 2018' en is daarom geen onderdeel van het plangebied van deze herziening. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, herziening 15' is nooit verder in procedure gebracht en is daarom ook niet opgenomen in deze herziening.

Verwerken van verleende omgevingsvergunningen

Op een aantal locaties in het buitengebied is de afgelopen jaren een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze vergunningen zijn verwerkt in de herziening. Het betreft de volgende locaties:

- Ruiterspoor 47: er is een omgevingsvergunning verleend voor het uitoefenen van een houtbewerkingsbedrijf met werkplaats, opslag en showroom. Het aannemersbedrijf vervalt hierdoor.
- Steenovensebaan 39: er is een vergunning verleend voor het realiseren van een mini-camping.
- Moerstraat 10: er is een vergunning verleend voor het uitoefenen van horeca ten dienste van de bezoekers van de dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.
- Provincialeweg 192/192a: er is een vergunning verleend om het pand Provincialeweg 192/192a te slopen en iets verder naar achteren op het perceel twee twee-onder-één-kapwoningen te herbouwen. Het bouwvlak en de bestemming 'Tuin' zijn hierop aangepast.
- Aan de Bavelstraat 8 is een vergunning verleend voor de bouw van 34 garageboxen bij het bestaande garagebedrijf. De gronden waar de garageboxen worden gebouwd, hebben nu nog een agrarische bestemming. De bestemming van deze gronden is gewijzigd in 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 4' (garagebedrijf). De toegestane bebouwde oppervlakte is vergroot. Op de verbeelding is een aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' opgenomen, die de goot- en bouwhoogte ter plaatse beperkt tot maximaal 3 meter.
- Kijldijk 1: er is een vergunning verleend voor een kinderdagverblijf. Het kinderdagverblijf is opgenomen in de tabel met nevenactiviteiten in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'.
- Rijksweg 106: er is een vergunning verleend voor een kinderdagverblijf. Het kinderdagverblijf is opgenomen in de tabel met nevenactiviteiten in de bestemming 'Agrarisch'.

Overnemen van voorwaardelijke verplichtingen

In veel postzegelbestemmingsplannen en wijzigingsplannen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Zo'n voorwaardelijke verplichting bepaalt bijvoorbeeld dat het realiseren van nieuwe bebouwing en/of het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een nieuwe functie uitsluitend is toegestaan als landschappelijke inpassing is gerealiseerd en deze in stand wordt gehouden.

In sommige plannen is ook voor de sloop van overtollige bebouwing een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichtingen zijn, waar nodig, overgenomen in dit bestemmingsplan. In een nieuw artikel in de algemene gebruiksregels is bepaald welke voorwaardelijke verplichting geldt voor welke locatie. Op de verbeelding zijn daarvoor gebiedsaanduidingen 'overige zone – voorwaardelijke verplichting [adres]' opgenomen, zodat duidelijk is voor welke gronden de regels gelden. Er is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid, die het mogelijk maakt om een alternatieve landschappelijke inpassing of alternatieve kwaliteitsverbetering van het landschap toe te staan. Als sprake is van een andere vorm van kwaliteitsverbetering, moet die voldoen aan de eisen en regels van de 'Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant', die als bijlage bij de regels is opgenomen.

In sommige gevallen is het niet nodig om een voorwaardelijke verplichting over te nemen. Als de landschappelijke inpassing inmiddels is gerealiseerd, zorgt de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' - met het daaraan gekoppelde bouwverbod en het omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden - al voor bescherming van de landschappelijke inpassing.

2.4 Afstemming op Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het huidige bestemmingsplan is vastgesteld in 2014 en is gebaseerd op de Verordening ruimte 2014. De Verordening ruimte is na die datum meermaals herzien, wat met name gevolgen heeft gehad voor de regeling voor veehouderijen. De meest actuele verordening is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov), die de Verordening ruimte heeft vervangen. De lov is op 5 november 2019 in werking getreden en is daarna periodiek herzien.

2.4.1 Regels in de Interim omgevingsverordening

De lov bevat regels voor de fysieke leefomgeving. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De lov heeft naast de Verordening ruimte Noord-Brabant ook de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

In hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening staan rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

Instructieregels voor gemeenten

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. De instructieregels gelden voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Doorwerking in bestemmingsplannen

Bij de vaststelling van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de actuele provinciale verordening en de daarin opgenomen instructieregels. Deze herziening wordt daarom aangegrepen om het bestemmingsplan voor het buitengebied in overeenstemming te brengen met

het actuele provinciale beleid. De regelingen die ten gevolge hiervan aan het bestemmingsplan worden toegevoegd, zijn niet nieuw. De aangepaste regels voor veehouderijen zijn namelijk ook als rechtstreeks werkende regels opgenomen in de lov (en daarvóór al als rechtstreeks werkende regels van de Verordening ruimte). De regels gelden dus nu ook al rechtstreeks vanuit de lov en worden één op één vertaald in de partiële herziening van het bestemmingsplan.

Met de vertaling in het bestemmingsplan worden dus niet meer of minder mogelijkheden geboden dan nu het geval is, maar wordt slechts de plek van de regels aangepast: terwijl nu nog (deels) wordt getoetst aan de rechtstreeks werkende regels van hoofdstuk 2 van de lov, staan straks alle relevante regels in het bestemmingsplan.

2.4.2 Vertaling van de Interim omgevingsverordening in herziening bestemmingsplan

Bezien is in hoeverre het huidige planologisch regime aangepast moet worden aan de lov. Voor de herziening van het bestemmingsplan zijn diverse artikelen uit de instructieregels van de lov relevant, in het bijzonder de regels zoals opgenomen in Afdeling 3.6 vitaal platteland. Binnen het plangebied zijn de regels van belang over:

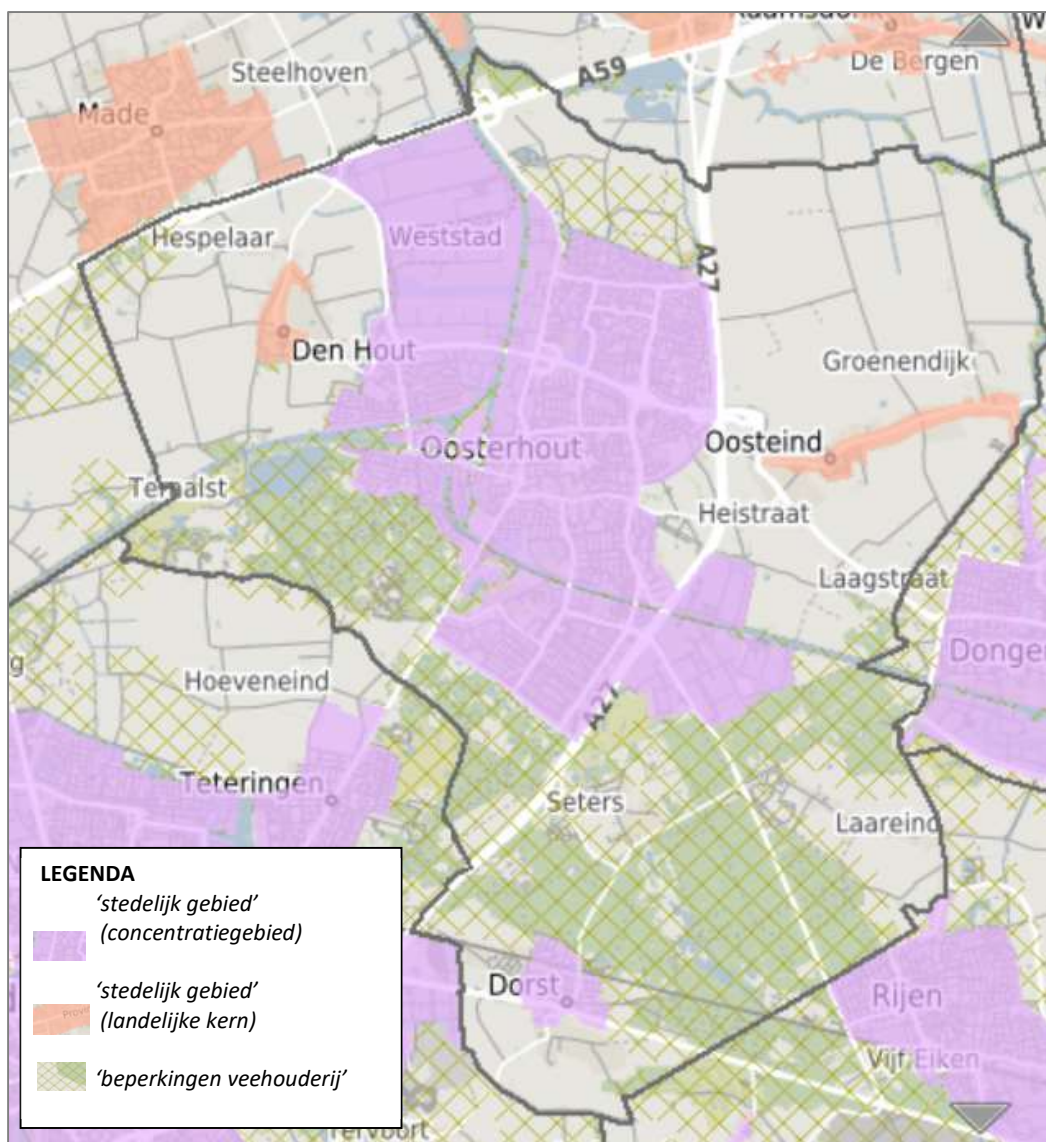
- veehouderijen binnen het ‘stedelijk gebied’ en binnen het ‘landelijk gebied’;
- veehouderijen binnen het werkingsgebied ‘beperkingen veehouderij’;
- dierenverblijven;
- geitenhouderijen.

De gemeente Oosterhout maakt géén deel uit van een stalderingsgebied. De instructieregels voor veehouderijen in stalderingsgebied zijn daarom niet relevant. De regels die in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen voor grondgebonden teelten, glastuinbouw en overige agrarische bedrijven zijn al in overeenstemming met de lov. Voor deze regelingen zijn daarom geen aanpassingen nodig.

Alle regels van de lov zijn gekoppeld aan werkingsgebieden. De systematiek van het huidige bestemmingsplan kent al een volledige afstemming op deze werkingsgebieden, bijvoorbeeld op de groenblauwe mantel. De werkingsgebieden zijn vertaald in de verschillende bestemmingen, er zijn dus geen aparte aanduidingen voor opgenomen. De bestemmingen zijn in overeenstemming met de lov en behoeven daarom, buiten de aanscherpingen voor veehouderijen, geen aanpassing in deze herziening. Wel is op de verbeelding een aanduiding ‘wetgevingzone – stedelijk gebied’ toegevoegd. Die is nodig om de beperkingen die de lov stelt aan veehouderijen binnen het stedelijk gebied (onder andere het lint Oosteind) te vertalen. De regels van deze herziening zijn nu afgestemd op de actuele regels uit de lov. Daarom zijn enkele relevante begrippen toegevoegd of aangepast. Het gaat onder andere om de begrippen ‘criteria voor grondgebondenheid’, ‘nadere regels zorgvuldige veehouderij’ en ‘dierenverblijf’. Daarnaast is het bestemmingsplan aangepast op de volgende onderdelen van de lov.

Type veehouderijbedrijf en wijzigingsbevoegdheid naar grondgebonden veehouderij

Het huidige bestemmingsplan staat binnen alle bouwvlakken grondgebonden bedrijven, waaronder grondgebonden veehouderijen toe. De lov stelt echter eisen aan de nieuwvestiging van veehouderijen (artikel 3.49 van de lov en binnen het werkingsgebied ‘beperkingen veehouderij’ ook artikel 3.51). Om die regeling te kunnen vertalen, is het nodig om eerst te regelen dat op plekken waar nu geen veehouderij is gevestigd, niet bij recht een veehouderij mag worden gevestigd. Het huidige plan maakt dit wel mogelijk, omdat grondgebonden veehouderijen binnen elk bouwvlak bij recht zijn toegelaten. In de regeling voor het type agrarisch bedrijf is in de nadere detaillering van de bestemming daarom toegevoegd dat grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan, met dien verstande dat grondgebonden veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak waar ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan een bestaande veehouderij (als hoofdtak of als neventak) aanwezig is.



Uitsnede 'stedelijk gebied' en 'beperkingen veehouderij' (bron: Kaartbank provincie Noord-Brabant, 2023)

Hierdoor is omschakeling naar een veehouderij niet meer bij recht mogelijk. De lov biedt die mogelijkheid echter wel. Daarom is de wijzigingsbevoegdheid om omschakeling/hervestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk te maken aangepast zodat omschakeling naar een grondgebonden veehouderij mogelijk kan worden gemaakt, onder de voorwaarden die de lov daaraan stelt. Dit is gecombineerd met de bestaande (gemeentelijke) voorwaarden uit de betreffende wijzigingsbevoegdheid. Eerst is geregeld dat wijziging niet mag in stedelijk gebied, en binnen beperkingen veehouderij alleen voor veehouderijen die volgens de 'Nadere regels veehouderij' van de provincie te kwalificeren zijn als grondgebonden veehouderij. Daarnaast is wijziging naar een geitenhouderij uitgesloten. Vervolgens zijn de overige voorwaarden op basis van de lov (zorgvuldige veehouderij, geur, landschappelijke inpassing, zorgvuldige dialoog) en de maximale omvang van het bouwvlak (1,5 hectare) opgenomen. Tenslotte gelden nog een aantal 'standaard' gemeentelijke voorwaarden waaronder die voor landschappelijke inpassing.

Regels voor veehouderijen

Op grond van de lov zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen ten aanzien van de oppervlakte en het gebruik van bouwwerken bij veehouderijen. De hoofdregel is dat de oppervlakte van dierenverblijven niet méér mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van bestaande dierenverblijven: dierenverblijven die nu legaal aanwezig zijn of nog mogen worden gebouwd op basis van een omgevingsvergunning. Via afwijking kan een grotere oppervlakte aan dierenverblijven worden toegestaan onder de voorwaarden die in de lov zijn gesteld:

- er moet sprake zijn van een zorgvuldige veehouderij zoals bedoeld in de Nadere regels zorgvuldige veehouderij (vastgesteld door Gedeputeerde Staten);
- de ontwikkeling moet inpasbaar zijn in de omgeving vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving;
- er moet worden voldaan aan regels voor de geurbelasting (normen voor de achtergrondbelasting zoals gesteld in de lov);
- er moet een zorgvuldige dialoog zijn gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

Deze voorwaarden zijn opgenomen als voorwaarden voor het afwijken van de bouwregels (bij de bouw van nieuwe dierenverblijven) en als voorwaarden voor het afwijken van de gebruiksregels (bij de ingebruikname van gebouwen als dierenverblijf die nu nog niet in gebruik zijn als dierenverblijf). Daarnaast zijn deze voorwaarden toegevoegd aan de wijzigingsbevoegdheden voor vormverandering of vergroting van het bouwvlak van een grondgebonden veehouderij. De bepaling voor fijnstof is vervallen: uit jurisprudentie is gebleken dat die niet toelaatbaar is, en de provincie heeft de eis in de lov daarom niet meer opgenomen. De bepaling ten aanzien van de beperking tot één bouwlaag is ook vervallen, omdat daar met deze afwijkmogelijkheid niet van kan worden afgeweken.

Aanvullende regels binnen ‘beperkingen veehouderij’

De lov stelt extra regels aan veehouderijen binnen het werkingsgebied ‘beperkingen veehouderij’. Binnen het werkingsgebied ‘beperkingen veehouderij’ wordt onderscheid gemaakt in veehouderijen die grondgebonden zijn volgens de criteria van de provincie (criteria voor grondgebondenheid in de ‘Nadere regels zorgvuldige veehouderij’, vastgesteld door Gedeputeerde Staten) en in veehouderijen die niet grondgebonden zijn.

Voor veehouderijen die niet grondgebonden zijn, geldt dat iedere toename van de bebouwingsoppervlakte, uitgezonderd een vergroting van de bedrijfswoning of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, moet worden uitgesloten. Daarnaast geldt dat de uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen (extra oppervlak aan dierenverblijven, vormverandering en vergroting bouwvlak) in het werkingsgebied ‘beperkingen veehouderij’ uitsluitend mogen worden geboden aan grondgebonden veehouderijen. Uitbreiding van niet-grondgebonden veehouderijen binnen het werkingsgebied ‘beperkingen veehouderij’ is volgens de lov uitgesloten.

Deze regeling is vertaald in het bestemmingsplan. Bij de flexibiliteitsbepalingen (afwijkmogelijkheden van de bouw- en gebruiksregels en wijzigingsbevoegdheden) is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone – beperkingen veehouderij’ uitsluitend gebruik mag worden gemaakt van de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid als het een veehouderij betreft die voldoet aan de criteria voor grondgebondenheid. In het begrip ‘criteria voor grondgebondenheid’ dat is opgenomen in artikel 1 van de planregels is een relatie gelegd met de nadere regels zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten. In de voorwaarden is geregeld dat altijd moet worden getoetst aan de actuele nadere regels, dus de regels zoals die gelden ten tijde van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag (in het geval van een afwijkmogelijkheid) of ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan (in het geval van een wijzigingsbevoegdheid).

Aanvullende regels ‘stedelijk gebied’

In de bouwregels is op basis van de lov een onderscheid tussen veehouderijen in stedelijk gebied en veehouderijen buiten stedelijk gebied aangebracht. Voor veehouderijen buiten stedelijk gebied gelden andere regels, afhankelijk van de ligging binnen of buiten het werkingsgebied ‘beperkingen veehouderij’ en afhankelijk van of wel of niet wordt voldaan aan de criteria voor grondgebondenheid. Binnen stedelijk gebied geldt volgens de lov een absoluut verbod op een toename van de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 3.48 lov). Voor veehouderijen in landelijk gebied geldt alleen een verbod voor een toename van dierenverblijven, niet van overige gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De regels van het bestemmingsplan zijn aangepast en aan de verbeelding is de gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone - stedelijk gebied’ toegevoegd.

Uitbreidingsmogelijkheden veehouderijen (op basis van lov en bestemmingsplan)

Samengevat zijn de uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen op grond van de lov de volgende:

	Stedelijk gebied	Beperkingen veehouderij	Overige landelijk gebied
Grondgebonden veehouderij *	Uitbreiding niet mogelijk	Uitbreiding mogelijk o.b.v. criteria lov	Uitbreiding mogelijk o.b.v. criteria lov
Niet- grondgebonden veehouderij *	Uitbreiding niet mogelijk	Uitbreiding niet mogelijk	Uitbreiding mogelijk o.b.v. criteria lov

** veehouderijen die grondgebonden zijn volgens de criteria van de provincie (criteria voor grondgebondenheid zoals opgenomen in de ‘Nadere regels zorgvuldige veehouderij’, vastgesteld door Gedeputeerde Staten)*

In dit bestemmingsplan zijn de regels uit de lov overgenomen in de bouw- en gebruiksregels. Het uitbreiden van de oppervlakte aan dierenverblijven is ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingszone – stedelijk gebied’ niet toegestaan. Uitbreiding van de oppervlakte aan dierenverblijven voor grondgebonden veehouderijen is buiten die aanduiding overal mogelijk, onder de voorwaarden die de lov en het bestemmingsplan daaraan stelt. Voor intensieve veehouderijen is het uitbreiden van de oppervlakte aan dierenverblijven binnen het bestaande bouwvlak alleen toegestaan als de veehouderij buiten de aanduiding ‘wetgevingszone – stedelijk gebied’ én buiten de aanduiding ‘wetgevingszone – beperkingen veehouderij’ ligt.

De wijzigingsbevoegdheid voor vergroting of vormverandering van het bouwvlak is ook gekoppeld aan deze aanduidingen. Binnen de aanduiding ‘wetgevingszone – stedelijk gebied’ is vergroting of vormverandering van het bouwvlak voor een veehouderij niet toegestaan. Daarbuiten is vormverandering en vergroting van het bouwvlak uitsluitend toegestaan voor grondgebonden veehouderijen. De vormverandering en vergroting van het bouwvlak van een intensieve veehouderij is in dit bestemmingsplan niet mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. Vanwege de gevoeligheden die samenhangen met de uitbreiding van intensieve veehouderijen is het wenselijk dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is in het geval van vormverandering en uitbreiding van het bouwvlak. Als medewerking wordt verleend, dient dat daarom te gebeuren via een afzonderlijk bestemmingsplan, dat wordt vastgesteld door de raad, en niet via een wijzigingsplan, dat wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Peildatum bestaande bebouwing

In het huidige bestemmingsplan wordt voor de peildatum van ‘bestaande bebouwing voor veehouderijen’ verwezen naar 21 september 2013. Deze bepaling is in deze herziening verwijderd. De datum van 21 september 2013 is als datum in de lov opgenomen, omdat vanaf dat moment regels gingen gelden voor de uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte van veehouderijen.

Vanaf dat moment zijn door de provincie echter ook direct rechtstreeks werkende regels in het leven geroepen, waardoor er vanaf 21 september 2013 geen toename van de oppervlakte heeft kunnen plaatsvinden als die strijdig was met de lov. Na deze datum zijn echter wél dierenverblijven vergund en bijgebouwd, namelijk voor veehouderijen die konden voldoen aan alle eisen die de lov daaraan stelde. Dit was mogelijk voor grondgebonden veehouderijen binnen 'beperkingen veehouderij' (maar buiten 'stedelijk gebied') en voor grondgebonden of intensieve veehouderijen buiten 'beperkingen veehouderij' (en buiten 'stedelijk gebied'). Door in het bestemmingsplan uit te blijven gaan van de datum van 21 september 2013 worden deze - legaal gerealiseerde - uitbreidingen miskend en kunnen veehouderijen in de problemen komen, bijvoorbeeld als een vergunning nog niet is gerealiseerd. Daarom is het logischer om in het bestemmingsplan niet te verwijzen naar 21 september 2013, maar naar het gebruikelijke peilmoment voor 'bestaand', zijnde de bebouwing die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig is of nog mag worden gebouwd op basis van een vergunning.

Geitenhouderijen

In de lov is voorgeschreven dat een bestemmingsplan omschakeling naar een geitenhouderij en uitbreiding van een geitenhouderij moet uitsluiten. Dit is het meest eenvoudig te regelen in een strijdig gebruiksregeling. Omdat de bestaande strijdig gebruiksregelingen niet heel eenduidig zijn is een nieuwe gebruiksregeling toegevoegd waarin alle regels voor veehouderijen op één plek in de agrarische bestemmingen zijn geregeld en waarbij bestaande bepalingen – waaronder die voor geitenhouderijen - in overeenstemming zijn gebracht met de lov. In verschillende wijzigingsbevoegdheden is ook bepaald dat deze niet mogen worden toegepast ten behoeve van geitenhouderijen.

Overige aspecten

Naast bovengenoemde aanpassingen op grond van de lov is ook de specifieke eis dat kassen en teeltondersteunende voorzieningen worden gesloopt verwijderd. Dit betreft namelijk een onnodige dubbeling met de eis dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Door wijzigingen in de lov is het mogelijk om bedrijfswoningen planologisch af te splitsen van het bedrijf waartoe deze behoort. Er is voor gekozen deze mogelijkheid niet in het bestemmingsplan op te nemen. Van oudsher zijn er niet-agrarische bedrijven in het buitengebied ontstaan. Daarnaast ligt er een opgave voor het vinden van nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven (het zogenaamde VAB-beleid). Dit kan een woonbestemming of een niet-agrarische bedrijfsbestemming zijn. Een woonbestemming heeft in veel gevallen de voorkeur omdat dit gepaard gaat met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en qua ruimtelijke uitstraling veelal meer passend is in het (overwegend rustige) buitengebied dan een niet-agrarisch bedrijf. Als de gemeente medewerking verleent aan het loskoppelen van de bedrijfswoning bij het bedrijf, is er naar de toekomst toe geen zicht op omzetting van het geheel naar een woonbestemming, en daarmee op sanering van de bedrijfsopstallen.

Het bedrijf en de bijbehorende opstallen kunnen als solitair bedrijf worden voortgezet en daarmee afbreuk doen aan het ontsteningsbeleid in het buitengebied en het concentratiebeleid ten aanzien van bedrijven (bedrijven moeten geconcentreerd op bedrijventerreinen worden gehuisvest). Daarnaast zal het afsplitsen leiden tot twee aparte percelen, die visueel niet één geheel vormen. Dit zal leiden tot een meer verrommeld beeld. Ook is er sprake van dat de kwaliteit van de leefomgeving rondom de woning niet voldoende kan worden gegarandeerd (hinder van het bedrijf waar geen band meer mee is). Daarnaast zal het vaak vanuit toezicht noodzakelijk/wenselijk zijn dat er bij een bedrijf in het buitengebied een bedrijfswoning aanwezig is, waarvan de bewoner ook een relatie heeft (als eigenaar of medewerker) met het nabij gelegen bedrijf(sgebouw) in verband met het voorkomen van ongewenste activiteiten.

2.4.3 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 11 maart 2022 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 januari 2024, gelijktijdig met de Omgevingswet, in werking getreden. De Omgevingsverordening Noord-Brabant is alleen van toepassing op (nieuwe) omgevingsplannen die worden opgesteld onder het regime van de Omgevingswet en niet op bestemmingsplannen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden opgesteld. De Omgevingsverordening Noord-Brabant is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsverordening neemt de bestaande Interim omgevingsverordening als uitgangspunt. De strekking van de randvoorwaarden ten aanzien van het landelijk gebied is daardoor op hoofdlijnen hetzelfde gebleven. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, beleevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. In het bestemmingsplan komt dit voornamelijk tot uiting in de bescherming van de waarden die een verschillende regeling rechtvaardigen, bijvoorbeeld gebieden met specifieke natuur- en/of landschapswaarden. In functioneel opzicht is er geen aanleiding en noodzaak veel verschil te maken in de mogelijkheden die aan bestaande functies worden geboden binnen de agrarische gebiedsbestemmingen ('Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschap', 'Agrarisch met waarden – Natuur'), anders dan het huidige bestemmingsplan nu ook al doet. Er zijn geen ontwikkelingen die om een aanpassing hiervan vragen. In de lov is al de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit opgenomen met de volgende basisprincipes: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Deze principes zijn niet nieuw, ook in het provinciaal beleid waarop het huidige bestemmingsplan en deze herziening zijn gebaseerd zijn deze opgenomen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De systematiek van het huidige bestemmingsplan gaat uit van zorgvuldig ruimtegebruik. Er zijn geen grootschalige nieuwe bouwmogelijkheden rechtstreeks toegestaan en gebouwen, bijbehorende bouwwerken en permanente voorzieningen zijn enkel binnen of aansluitend aan de bestaande bouw- of bestemmingsvlakken toegestaan. Indien ze daarbuiten mogelijk zijn is de maatvoering beperkt en zijn er specifieke voorwaarden aan verbonden.

Lagenbenadering

De basis voor het toekennen van bestemmingen en aanduidingen in het bestemmingsplan wordt gevormd door een inventarisatie van de aanwezige waarden en functies. In het kader van het opstellen van het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied (vastgesteld in 2014) heeft een uitgebreide inventarisatie en analyse plaatsvonden van het gebied, van de aanwezige functies en van het beleid. Hierbij is uitdrukkelijk een gebiedsgerichte benadering betrokken.

De hoofdkeuze die met het toekennen van de verschillende bestemmingen is gemaakt, is het behouden en versterken van de karakteristieke verschijningsvorm van bestaande landschapstypen en het verder ontwikkelen van een goede omgevingskwaliteit. Dit sluit volledig aan bij het bepaalde in de lov en de Omgevingsverordening. Er zijn geen ontwikkelingen in het plangebied die om een specifiek andere benadering vragen.

Ook hebben er geen grootschalige ontwikkelingen plaatsgevonden in het plangebied waardoor de structuur, waarden en/of kenmerken van het gebied zijn gewijzigd en een andere gebiedsindeling noodzakelijk is. De gebiedsgerichte benadering en vertaling daarvan in de plansystematiek van het huidige bestemmingsplan vormt daarom nog steeds een goede basis voor deze herziening.

Meerwaardecreatie

In de Omgevingsverordening is aangegeven dat, rekening houdend met de plek van de ontwikkeling, een ontwikkeling vanuit meerdere kanten en meerdere schaalniveaus bekeken moet worden. Hierbij staat een gebiedsgerichte benadering centraal. Het gaat daarbij zowel over de beleving van mensen als het praktische nut, de waardering voor het verleden en de positieve effecten voor alle toekomstige gebruikers (gebiedsgerichte invulling van het streven naar een balans tussen people, planet en profit). De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt aan ontwikkelingen zijn hierop gebaseerd; grootschalige ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

Versterken omgevingskwaliteit

In de Omgevingsverordening wordt nog meer dan in de lov ingezet op het versterken van de omgevingskwaliteit. Dit door de bestaande regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap voort te zetten en door de introductie van een zogenaamde bouw-sloop regeling.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de regio West-Brabant vastgelegd in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio toepassing geven aan dit principe. Met deze notitie beschikt de gemeente over een beleidskader waar de provincie mee heeft ingestemd, in overeenstemming met de lov en de Omgevingsverordening. Het beleid uit de notitie is al vertaald in het bestemmingsplan.

Bouw-sloopregeling (nieuw)

In de Omgevingsverordening is een bouw-sloopregeling geïntroduceerd. De bouw-sloopregeling bepaalt dat een omgevingsplan dat van toepassing is op landelijk gebied en dat het oprichten van gebouwen mogelijk maakt buiten bestaand ruimtebeslag, borgt dat er elders een naar aard en omvang gelijke oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt, al dan niet door het instellen van een sloopfonds. Het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied regelt al dat bebouwing moet worden geconcentreerd binnen bestaande bouwpercelen en dus binnen bestaand ruimtebeslag. Er worden in deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt buiten bestaand ruimtebeslag.

Het huidige bestemmingsplan kent overigens al een zogenaamde sloop-bonusregeling. Voordat er meer bijgebouwen mogen worden opgericht dan bij recht is toegestaan, dient er bebouwing te worden gesloopt. De regeling is verrijkt in deze herziening van het bestemmingsplan. De nieuwe regeling die de provincie in de Omgevingsverordening introduceert wordt de komende periode - in samenspraak met gemeenten en andere belanghebbenden - verder uitgewerkt. De regeling moet uitvoerbaar zijn, zowel vanuit juridisch als economisch oogpunt, en moet eenvoudig toepasbaar zijn. Het is daarbij denkbaar dat de regeling wordt geïntegreerd in de regionale afspraken die op basis van de regeling Kwaliteitsverbetering landschap zijn gemaakt. Vooralsnog is de regeling te prematuur om daar in deze herziening op aan te haken.

3 Beleidskader en omgevingsaspecten

3.1 Beleidskader

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 2025' is opgesteld om de aanpassingen door te voeren die in hoofdstuk 2 van deze toelichting zijn genoemd. Dit bestemmingsplan ziet hoofdzakelijk op het doorvoeren van correcties en verbeteringen in het bestemmingsplan voor het buitengebied en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De aanpassingen zien veelal op de manier waarop de bestaande situatie juridisch-planologisch is geregeld.

Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan regelingen opgenomen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de regels van de provinciale Interim omgevingsverordening en zijn enkele nieuwe gemeentelijke beleidsinzichten verwerkt. Waar nodig is in hoofdstuk 2 ingegaan op de relatie met het provinciaal en gemeentelijk beleid. Een uitgebreide beleidstoets is niet noodzakelijk.

3.2 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Als een bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, moet worden aangetoond dat dit haalbaar is in relatie tot diverse aspecten.

Deze herziening van het bestemmingsplan is opgesteld in verband met de komst van de Omgevingswet en heeft hoofdzakelijk betrekking op het herstel van omissies en het doorvoeren van verbeteringen in het huidige bestemmingsplan. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De juridisch-planologische regeling is niet, of slechts zeer beperkt, verruimd en er worden geen nieuwe of extra activiteiten mogelijk gemaakt. De verplichte vertaling van de provinciale Interim omgevingsverordening maakt dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor met name veehouderijen aan meer voorwaarden zijn gebonden dan in het huidige bestemmingsplan. Omdat deze regels nu al een directe doorwerking hebben vanuit de lov wordt geen afbreuk gedaan aan de rechten/ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen. Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, is een uitgebreide toetsing van omgevingsaspecten niet noodzakelijk.

4 Juridische opzet

4.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'. De verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' worden in dit plan op onderdelen aangepast, maar blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing. Daarnaast worden gronden waarvoor nu een postzegelbestemmingsplan of wijzigingsplan geldt opnieuw onderdeel van het plangebied, zodat hier de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', inclusief de herzieningen van 2016 en 2025, van toepassing worden. Voor de systematiek van het herzieningsplan is het moederplan in combinatie met het gemeentelijk handboek leidend. Hierna wordt aangegeven hoe (de herziening van) de regels en verbeelding zijn vormgegeven.

4.2 Herziening van de regels

In verband met de leesbaarheid van de planregels is ervoor gekozen om bij dit bestemmingsplan een volledige set regels op te nemen, waarin doormiddel van kleurgebruik duidelijk is gemaakt welke regels worden aangepast door deze herziening. De basis van de set regels wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', inclusief de aanpassingen die in deze regels zijn gedaan door vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016' en de later vastgestelde paraplubestemmingsplannen. Door deze opzet is het niet nodig om naast het herzieningsplan ook de regels van het moederplan te raadplegen, maar kan worden volstaan met het raadplegen van één document. De regels van dit bestemmingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. De artikelen zijn geletterd in plaats van genummerd, om verwarring met de genummerde artikelen van het oorspronkelijke bestemmingsplan te voorkomen.

- **Artikel A** bevat de begripsbepalingen die van belang zijn voor het plan. In dit artikel zijn alleen begripsbepalingen opgenomen voor 'plan', 'bestemmingsplan' en 'moederplan', zodat duidelijk is wat hiermee in de regels wordt bedoeld. In het begrip voor 'moederplan' is vastgelegd welk bestemmingsplan wordt herzien. Dat is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' zoals vastgesteld in 2014, inclusief de reparatie-herziening van 2016 en de aanpassingen die in het plan zijn gedaan door de parapluperherzieningen voor parkeren (2018) en voor de geluidzones van de bedrijventerreinen (2023 en 2024).

Artikel B betreft het toepassingsbereik.

- **Artikel B.1** regelt dat op alle gronden binnen het plangebied de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' van toepassing zijn, inclusief de eerdere aanpassingen door de reparatieherziening en de parapluperherzieningen en inclusief de aanpassingen die door middel van deze partiële herziening in de planregels worden gedaan.
- **Artikel B.2** regelt hoe de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' (*het moederplan*) worden herzien. In dit artikel is het volgende bepaald:
 - De verbeelding van het moederplan wordt herzien zoals aangegeven op de verbeelding van het herzieningsplan en blijft voor het overige ongewijzigd van toepassing.
 - De regels van het moederplan worden herzien zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van de planregels van de herziening en blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.

- **Artikel B.3** bepaalt de relatie met het rijksinpassingsplan ‘Zuid-West 380 kV Oost’. In dit artikel is bepaald dat het rijksinpassingsplan (inclusief wijzigingsbesluiten) ongewijzigd van toepassing blijft. Deze herziening heeft dus geen invloed op de werking van het rijksinpassingsplan.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn alle artikelen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)’ opgenomen met daarin in rood de aanpassingen die met deze herziening worden doorgevoerd. Teksten die in rood zijn weergegeven, worden toegevoegd aan de huidige planregels, teksten die in rood zijn weergegeven en zijn doorgehaald worden uit de huidige planregels verwijderd. Dit herzieningsplan gaat dus uitsluitend over de rood gemarkeerde regels, de zwart weergegeven regels zijn de ‘basisregels’ van het moederplan en blijven ongewijzigd. De aanpassingen zijn inhoudelijk toegelicht in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Hoofdstuk 3 – Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 3 betreft de overgangs- en slotregels en bevat twee artikelen. Ook deze artikelen zijn geletterd om verwarring met de genummerde artikelen van het oorspronkelijke bestemmingsplan te voorkomen:

- **Artikel C** bevat het overgangsrecht. In dit bestemmingsplan is het overgangsrecht opgenomen zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.
- **Artikel D** bevat de slotregel. In deze regel is aangegeven hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

4.3 Herziening van de verbeelding

Omdat dit herzieningsplan de regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)’ herzielt, is het plangebied van deze herziening in hoofdlijnen gelijk aan het plangebied van het geldende bestemmingsplan. Uitzondering zijn de gronden waarvoor nu een postzegelbestemmingsplan of wijzigingsplan in procedure is of waarvoor recent een plan is vastgesteld. Deze gronden zijn buiten het plangebied gelaten. (Postzegel)bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn ook buiten het plangebied gelaten. Het betreft onder meer de bestemmingsplannen ‘Bedrijventerrein Everdenberg Oost’ (inmiddels opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Oosterhout 2024) en ‘Side Stream Innovation Valley’ en het provinciaal inpassingsplan ‘N629 Oosterhout – Dongen’. Deze plannen hebben een eigen, vooral stedelijk karakter en juridische context en door ze buiten het plangebied te laten behouden ze hun specifieke systematiek. Ook het bestemmingsplan ‘Herziening 11 (brandweerpost Den Hout)’ is niet opgenomen in het plangebied omdat deze locatie inmiddels is opgenomen in het komplan voor Den Hout.

De plangrens omvat hiermee nagenoeg het volledige buitengebied van de gemeente Oosterhout. Binnen deze plangrens zijn niet alle gronden voorzien van bestemmingen en aanduidingen, maar zijn uitsluitend de gronden ingetekend waar in dit herzieningsplan een aanpassing wordt gedaan. Deze aanpassingen zijn als volgt vormgegeven:

- Waar aan gronden een enkelbestemming is gegeven, wordt het betreffende deel van de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)’ vervangen door het betreffende gedeelte van de verbeelding van het herzieningsplan. Omdat het hier gaat om een (integrale) vervanging, zijn voor deze gronden niet alleen de enkelbestemming(en), maar ook eventuele dubbelbestemmingen en aanduidingen uit het geldende bestemmingsplan overgenomen en – waar nodig – aangepast naar aanleiding van de beoogde herziening.

- Waar aan gronden geen enkelbestemming is gegeven, maar alleen een dubbelbestemming en/of gebiedsaanduiding, wordt deze dubbelbestemming of gebiedsaanduiding toegevoegd aan de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De overige (enkel- en dubbel)bestemmingen van de gronden en alle bijbehorende aanduidingen blijven dan ongewijzigd van toepassing, maar worden aangevuld met een extra dubbelbestemming en/of gebiedsaanduiding. Dit geldt bijvoorbeeld voor de dubbelbestemming 'Waarde – Monumentale bomen', voor de dubbelbestemming 'Leiding – Belemmeringenstrook' en voor de gebiedsaanduidingen voor de monumenten en de veiligheidszones.
- Omdat de dubbelbestemmingen voor de leidingen worden vervangen door een nieuwe dubbelbestemming 'Leiding – Belemmeringenstrook' is hiervoor in het toepassingsbereik (artikel B.2 van de planregels) een specifieke regeling opgenomen. Die regeling bepaalt dat de bestaande dubbelbestemmingen voor de leidingen (inclusief de daarbinnen gelegen hartlijnen) worden verwijderd van de verbeelding van het moederplan. Hiervoor in de plaats komt de dubbelbestemming 'Leiding – Belemmeringenstrook' die op de verbeelding van dit herzieningsplan is opgenomen. In verband met de aanpassing van de veiligheidszones komt ook de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' uit het moederplan te vervallen.
- Voor de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' is een vergelijkbare regeling opgenomen. In het toepassingsbereik (artikel B.2 van de planregels) is bepaald dat de aanduiding wordt verwijderd van de verbeelding van het moederplan en wordt vervangen door de aanduiding zoals opgenomen in dit herzieningsplan.

Voor de overige gronden binnen het plangebied, waar geen aanpassingen aan de verbeelding nodig zijn, zijn geen bestemmingen of aanduidingen ingetekend. Op grond van het toepassingsbereik, dat is opgenomen in hoofdstuk 1 van de planregels, blijft op deze gronden de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', inclusief de aanpassingen die eerder zijn gedaan in de reparatieherziening 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016' en de parapluherzieningen ongewijzigd van toepassing. Het (opnieuw) intekenen van bestemmingen en aanduidingen voor deze gronden is daarom niet noodzakelijk.

Na onherroepelijk worden van dit plan zal een zogenaamde geconsolideerde versie worden gepubliceerd. In die versie worden de verbeelding en regels van het moederplan, de herziening van 2016, de parapluherzieningen en de herziening van 2025 samengevoegd. Het geconsolideerde plan heeft geen juridische status, maar is een 'werkexemplaar' dat een actueel overzicht geeft van de bestemmingsplanregelingen binnen het plangebied.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Als in een bestemmingsplan een bouwplan wordt mogelijk gemaakt zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, dient conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat een anterieure overeenkomst is gesloten met grondeigenaren of ontwikkelende partijen.

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. lint Oosteind)'. In dit plan zijn correcties en verbeteringen doorgevoerd, zijn vastgestelde postzegelbestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen overgenomen en zijn aanpassingen gedaan om (flexibiliteits)regelingen af te stemmen op actuele beleidsinzichten. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten is daarom niet aan de orde.

Financiële uitvoerbaarheid

Met deze herziening zijn geen kosten gemoeid, behoudens de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant en van Waterschap Brabantse Delta. De vooroverlegreacties zijn hierna kort samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het concept ontwerpbestemmingsplan.

Provincie Noord-Brabant

De provincie geeft in haar reactie aan met waardering te hebben kennisgenomen van het concept ontwerpbestemmingsplan. Omdat het plan beleidsarm is en dus geen nieuwe ontwikkelingen bevat, heeft de provincie weinig opmerkingen. De provincie heeft een aantal vragen/opmerkingen, die hierna samengevat zijn weergegeven (*cursieve tekst*) en zijn beantwoord.

- *Verzocht wordt om verduidelijking van de aanpassing van de plangrens aan het bestemmingsplan voor Dommelbergen. Zijn delen van het buitengebied toegevoegd aan het stedelijk gebied?*

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Dommelbergen 2021' is de grens tussen het komplan en het plan voor het buitengebied enkele meters naar het zuiden verlegd. Hierdoor is een smalle groenstrook tussen beide plannen komen te liggen. Deze strook wordt via de herziening nu opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied en is bestemd als 'Groen'.

- *Zijn vastgestelde bestemmingsplannen 1 op 1 overgenomen of zijn er ook nieuwe ontwikkelingen meegenomen? In het laatste geval wordt verzocht om een retrospectieve toets.*

De vastgestelde bestemmingsplannen en wijzigingsplannen zijn 1 op 1 overgenomen. Met deze herziening worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een retrospectieve toets is daarom niet nodig.

- *Verzocht wordt de passage van de sloopbonusregeling te onderbouwen op basis van de provinciale diep-rond-breed methode:*

De sloopbonusregeling wordt in deze herziening in beperkte mate verruimd. Op grond van de bestaande regeling moet alle overtollige bebouwing worden gesloopt, waarna 20% van te slopen oppervlakte mag worden ingezet om de hoeveelheid bijgebouwen te vergroten van 100 tot maximaal 200 m². Aan deze regeling wordt nu een bepaling toegevoegd die het mogelijk maakt een deel van de omvang van de te slopen bebouwing in te zetten voor vergroting van de woning van 750 tot maximaal 900 m³. Er is tevens een bepaling opgenomen die regelt dat te slopen bebouwing niet 'dubbel' mag worden ingezet. De bepaling dat alle overtollige bebouwing moet worden gesloopt, is gehandhaafd, net als het 20%-criterium. Per saldo maakt de aangepaste sloopbonusregeling dus niet méér bebouwing mogelijk dan de huidige regeling, het is nu slechts mogelijk gemaakt om (een deel van) de te slopen bebouwing in te zetten voor vergroting van de woning in plaats van voor een vergroting van de oppervlakte bijgebouwen. Hiermee wordt de toepasbaarheid van de regeling vergroot, zonder dat de hoeveelheid bebouwing op woonpercelen wordt verruimd. Vanuit de provinciale methode van diep kijken (ge-laagdheid), rond kijken (balans tussen people, planet en profit) en breed kijken (betrokkenheid van omgeving) zijn er geen bezwaren tegen deze aanpassing. Gelet op de beperkte aanpassing van de regeling is er geen reden voor een uitgebreidere motivering.

- *Momenteel wordt gewerkt aan herijking van de regionale afspraken ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap. Wellicht dat de resultaten daarvan nog kunnen worden meegenomen in het bestemmingsplan. De provincie vraagt daarnaast aandacht voor de uitvoering van kwaliteitsverbetering.*

Als de resultaten van deze herijking tijdig gereed zijn (uiterlijk vóór het in routing brengen van de herziening voor vaststelling door de raad) zal op dat moment een afweging worden gemaakt of de herijking gevolgen heeft voor de regels in het bestemmingsplan. De uitvoering van de kwaliteitsverbetering ligt – zoals de provincie zelf ook aangeeft – buiten het bereik van dit bestemmingsplan. Wel kan worden aangegeven dat toezicht op en handhaving van kwaliteitsverbetering via dit bestemmingsplan worden vereenvoudigd, enerzijds doordat voor de voorwaardelijke verplichtingen nu zoveel mogelijk uniforme regelingen zijn opgenomen en anderzijds doordat in de herziening is voorzien in een uniforme regeling met een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden die geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing'.

- *De provincie verzoekt om in artikel 3.1.2, lid 2 en artikel 4.1.2, sub b toe te voegen dat de opslag van ruwvoer buiten het bouwvlak maximaal 0,5 hectare bedraagt.*

Artikel 3.1.2, sub b en artikel 4.1.2, sub b regelen dat voorzieningen zoals mestlo's, sleuflo's, paardenbakken en waterbassins uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – voorziening buiten bouwvlak'. De aanduiding 'wetgevingzone – voorziening buiten bouwvlak' komt voor op zes locaties waar voorzieningen buiten het bouwvlak zijn vergund. De aanduiding ligt overal strak rond de vergunde/gerealiseerde voorzieningen. De oppervlakte van de aanduidingsvlakken loopt uiteen van circa 500 m² tot circa 4.000 m². Er is geen enkel aanduidingsvlak groter dan 5.000 m². Zelfs bij volledige benutting van de aanduidingsvlakken kan dus nergens meer dan 0,5 hectare ruwvoeropslag buiten het bouwvlak plaatsvinden. Het toevoegen van een gebruiksregel die de opslag van ruwvoer buiten het bouwvlak maximeert op 0,5 hectare voegt dan ook niets toe.

- *Daar waar in de toelichting of in de planregels wordt gesproken over EHS zou het beter zijn om de term NNB (Natuur Netwerk Brabant te gebruiken) om zo beter aan te sluiten op het provinciaal beleid.*

Er is geen bezwaar om de term ‘ecologische hoofdstructuur’ (EHS) te vervangen door de term ‘Natuur Netwerk Brabant’ (NNB). Daarmee wordt beter aangesloten op het huidige rijks- en provinciaal beleid. Deze aanpassing is doorgevoerd in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting van het concept ontwerpbestemmingsplan werd de term ecologische hoofdstructuur niet gebruikt, dus is vervangen ervan niet nodig.

- *In artikel 3.7.1 en 4.7.1 staat dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van het functioneren van de EVZ. Het woord ‘onevenredig’ zou moeten worden geschrapt omdat het functioneren van een EVZ überhaupt niet zou mogen worden aangetast.*

Het woord ‘onevenredig’ is in beide artikelen geschrapt. De gelijkkluidende voorwaarden in artikel 3.7.3 en 4.7.2 zijn ook aangepast.

- *In pandige statische opslag (artikel 3.7.7 en 4.7.5). De provincie ziet (Brabantbreed) dat dit soort artikelen in veel gevallen wordt ingezet om grotere loodsen te behouden en verzoekt toe te voegen dat moet zijn aangetoond dat sprake is van een bedrijfseconomisch levensvatbaar concept. Het is bijvoorbeeld de vraag hoeveel behoefte er is aan caravanstallingen in een bepaald gebied.*

In de wijzigingsbevoegdheden waar de provincie aan refereert, zijn nu al regels opgenomen die tot doel hebben om de situatie in ruimtelijk opzicht te verbeteren. Zo moet het bestemmingsvlak worden verkleind tot maximaal 5.000 m² en moet een ‘strak’ bouwvlak worden opgenomen rond de bestaande gebouwen. Daarnaast moet kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvinden. Onder deze voorwaarden levert omzetting van een agrarisch bouwvlak naar een bedrijfsbestemming voor statische opslag veelal een kwaliteitsverbetering op. Een omzetting naar statische opslag wordt dan ook niet als onwenselijk beschouwd. Het verzoek van de provincie is begrijpelijk. Deze herziening betreft echter een beleidsneutrale reparatieherziening van het huidige bestemmingsplan. Een afweging over de voorwaarden die worden gesteld aan de herontwikkeling van VAB-locaties dient plaats te vinden in samenhang met andere onderwerpen in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Mogelijk dienen ook aan ander omzettingen (bijvoorbeeld naar een overig agrarisch bedrijf, een semi-agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een manege) extra voorwaarden te worden gekoppeld. Dit vergt een bredere afweging die geen plaats heeft binnen deze reparatieherziening. De reactie van de provincie wordt meegenomen bij de (beleids)keuzes ten aanzien van VAB-locaties die, bijvoorbeeld vooruitlopend op het opstellen van het omgevingsplan, gemeentebreed worden gemaakt.

- *Binnen de bestemming ‘Groen’ zijn veel zaken toegestaan die weinig met groen te maken hebben: straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, steigers, inritten etcetera. Dat lijkt de provincie niet de bedoeling.*

De bestemming ‘Groen’ is opgenomen voor een aantal grotere groene plekken in het lint Oosteind. Het betreft openbaar groen binnen de dorpskern. Het is dan ook logisch om voor deze gronden de bestemming ‘Groen’ op te nemen zoals die ook geldt in de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied van Oosterhout, Den Hout en Dorst. Dat is een bestemming die voorzieningen als straatmeubilair en inritten toestaat. Eén van de onderdelen van deze herziening is, daar waar mogelijk, afstemming te zoeken met de regelingen zoals die ook elders in de gemeente gelden, mede ter voorbereiding op het gemeentebrede omgevingsplan.

De bestemming 'Groen' is daarop aangepast. Gelet op de ligging van de groenbestemming binnen het dorp Oosteind is er geen reden om de bestemming aan te passen.

- *Binnen de bestemming 'Natuur' is houtproductie opgenomen, weliswaar ondergeschikt aan behoud van landschappelijke- en natuurwaarden, maar de provincie vraagt zich af wat hiervan de bedoeling is.*

De bestemming 'Natuur' is onder meer opgenomen voor de bosgebieden in het zuidelijk deel van de gemeente. De beheerders van deze bossen (onder ander Staatsbosbeheer voor Boswachterij Dorst) plegen regelmatig onderhoud, waarbij soms ook grotere delen van het bos worden gekapt, bijvoorbeeld om ruimte te maken voor ander biotopen. Hoewel het doel hiervan strikt genomen geen houtproductie is, wordt het hout wel afgevoerd uit het bos. Daarbij wordt de bestaande (bos)biotoop niet in stand gehouden, maar deels vervangen door een andere biotoop. Om duidelijk te maken dat de bestemming zich hiertegen niet verzet is bepaald dat houtproductie, mits ondergeschikt aan het behoud van landschappelijke en natuurlijke waarden, is toegelaten. Er is geen reden om deze bepaling in deze herziening te verwijderen of aan te passen.

- *Bij veel bestemmingen is een bepaling opgenomen voor de landschappelijke inpassing, maar ontbreekt een voorwaardelijke verplichting om deze landschappelijke inpassing te realiseren, te onderhouden en in stand te laten. In artikel 24.4.1 is zo'n bepaling wel opgenomen. Verzocht wordt om deze bepaling ook op te nemen in de andere artikelen.*

Het is niet toelaatbaar om voorwaardelijke verplichtingen 'achteraf' op te leggen. Alleen als in een postzegelbestemmingsplan, wijzigingsplan of verleende vergunning eerder publiekrechtelijk is vastgelegd dat de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing verplicht is, kan dat worden overgenomen in een opvolgend bestemmingsplan. Anders zou de situatie kunnen ontstaan dat bestaand legaal gebruik alsnog illegaal wordt omdat niet wordt voldaan aan een nieuw opgelegde verplichting. Bovendien kunnen voorwaardelijke verplichtingen alleen worden opgenomen als ze voldoende objectief zijn, wat concreet betekent dat een landschappelijk inpassingsplan moet worden gekoppeld aan de planregels. Het 'achteraf' opstellen van zo'n inrichtingsplan kan van initiatiefnemers niet worden gevergd, zeker niet als eerder is volstaan met een aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' zonder koppeling met een inpassingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de geldende voorwaardelijke verplichtingen overgenomen uit de postzegelbestemmingsplannen en wijzigingsplannen. Artikel 24 betreft bijvoorbeeld de specifieke bestemming 'Wonen- Landgoed', die is overgenomen uit een postzegelbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn ook voor andere postzegelbestemmingsplannen voorwaardelijke verplichtingen overgenomen uit de geldende plannen. Deze zijn gebundeld in één artikel onder de algemene gebruiksregels (artikel 36.2). Via aanduidingen op de verbeelding is inzichtelijk gemaakt waar voorwaardelijke verplichtingen gelden, zodat daarover geen twijfel kan bestaan. Aanvullend is de instandhouding van reeds gerealiseerde landschappelijke inpassingen in dit herzieningsplan beschermd via een omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden, dat is toegevoegd aan de algemene aanduidingsregels (artikel 37.14). Daarmee zijn ook de landschappelijke inpassingen die niet zijn gekoppeld aan voorwaardelijke verplichtingen beschermd.

- *Ten aanzien van de eisen voor een zorgvuldige veehouderij merkt de provincie op dat de regels uit de lov correct zijn vertaald. Voor omschakeling/ hervestiging van (grondgebonden) veehouderijen is in verschillende artikelen een wijzigingsmogelijkheid opgenomen.*

De bepalingen uit artikel 3.48, 3.49, 3.50 en 3.51 van de lov zijn inhoudelijk (de eerste lid-bepalingen) goeddeels overgenomen maar soms redactioneel en voor de begripsdefinitie(s) - zoals wat wordt verstaan onder zorgvuldige veehouderij - ontbreekt de gelegde relatie met de lov en de Nadere regels op grond van artikel 5.11 van de lov. Dat zou met een koppeldefinitie (verwijzing naar) in de lijst met definities kunnen worden ondervangen.

De reactie dat de regels van de lov correct zijn vertaald, is voor kennisgeving aangenomen. Voor wat betreft het ontbreken van een begrip 'zorgvuldige veehouderij' geldt het volgende. Een begrip 'zorgvuldige veehouderij' heeft op zichzelf weinig (juridische) betekenis. Slechts via de koppeling met de nadere regels voor zorgvuldige veehouderij krijgt het begrip inhoud. Dat is reden geweest om het begrip 'zorgvuldige veehouderij' te laten vervallen, maar een begrip 'nadere regels zorgvuldige veehouderij' toe te voegen. In dat begrip is een koppeling gelegd met de nadere regels zoals die door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld op basis van de lov. Hiermee is al tegemoet gekomen aan het verzoek van de provincie.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap geeft in zijn vooroverlegreactie aan dat de herziening niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen en dat het, door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen, ook niet noodzakelijk is om het plan te onderwerpen aan de vigerende beleidsregels. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn naar oordeel van het waterschap geborgd binnen de planregels. Daardoor zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens opgenomen in het bestemmingsplan en wordt een positief wateradvies gegeven.

5.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, dient het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 30 november 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze terinzagelegging heeft eenieder de gelegenheid gehad schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn veertien zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een reactienota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. In de reactienota is per zienswijze aangegeven of die heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 van de reactienota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de aanpassingen die zijn gedaan naar aanleiding van de zienswijzen.

Ambtshalve aanpassingen

Naast wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen is bij de vaststelling van het bestemmingsplan een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. In hoofdstuk 7 van de reactienota zienswijzen is een overzicht opgenomen van ambtshalve aanpassingen.

Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 13 mei 2025 gewijzigd vastgesteld.