

Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)  
Herziening 12 'Ter Horst 8 en 21'

# Toelichting



|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Planstatus:         | Vastgesteld                     |
| Plan identificatie: | NL.IMRO.0826.BSPhz12BG2013-VA01 |
| Auteur:             | Ir. C.C.F. Mureau               |
| Datum:              | 22 mei 2018                     |

|                |                                                           |
|----------------|-----------------------------------------------------------|
| Opdrachtgever: | Dhr. en mevr. Donkers<br>Ter Horst 21<br>4909 AS Oosteind |
|----------------|-----------------------------------------------------------|

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Contactpersoon gemeente: | Dhr. D. van Dongen |
|--------------------------|--------------------|

# INHOUDSOPGAVE

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                          | <b>2</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel                       | 2         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied         | 2         |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplan                | 4         |
| 1.4 Leeswijzer                               | 4         |
| <b>2. Bestaande situatie</b>                 | <b>5</b>  |
| 2.1 Ontstaansgeschiedenis                    | 5         |
| 2.2 Ruimtelijke structuur                    | 5         |
| 2.3 Verkeer en parkeren                      | 6         |
| 2.4 Groen- en waterstructuur                 | 6         |
| 2.5 Functionele structuur                    | 6         |
| <b>3. Toekomstige situatie</b>               | <b>7</b>  |
| 3.1 Algemeen                                 | 7         |
| 3.2 Ruimtelijke structuur                    | 7         |
| 3.3 Verkeer en parkeren                      | 8         |
| 3.4 Groen- en waterstructuur                 | 8         |
| 3.5 Functionele structuur                    | 8         |
| <b>4. Toelichting op de planregels</b>       | <b>10</b> |
| 4.1 Algemeen                                 | 10        |
| 4.2 Regels                                   | 10        |
| <b>5. Beleidskader</b>                       | <b>12</b> |
| 5.1 Wettelijk kader                          | 12        |
| 5.2 Rijksbeleid                              | 14        |
| 5.3 Provinciaal beleid                       | 15        |
| 5.4 Gemeentelijk beleid                      | 21        |
| 5.5 Conclusie                                | 22        |
| <b>6. Verantwoording</b>                     | <b>23</b> |
| 6.1 Bodem                                    | 23        |
| 6.2 Water                                    | 23        |
| 6.3 Cultuurhistorie en archeologie           | 24        |
| 6.4 Ecologie                                 | 28        |
| 6.5 Wegverkeerslawaaï                        | 29        |
| 6.6 Bedrijven en milieuzonering              | 29        |
| 6.7 Geur                                     | 29        |
| 6.8 Externe veiligheid                       | 31        |
| 6.9 Kabels en leidingen                      | 33        |
| 6.10 Luchtkwaliteit                          | 33        |
| 6.11 Toetsing besluit milieueffectrapportage | 33        |
| 6.12 Gezondheid                              | 34        |
| 6.13 Straling                                | 34        |
| 6.14 Verkeer en parkeren                     | 34        |
| 6.15 Landschappelijke inpassing              | 34        |
| <b>7. Uitvoerbaarheid</b>                    | <b>35</b> |
| 7.1 Economische uitvoerbaarheid              | 35        |
| 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid         | 35        |
| 7.3 Handhaving                               | 35        |
| <b>Bijlagen</b>                              | <b>37</b> |

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Ter Horst 8 en 21 te Oosteind, bevinden zich de intensieve veehouderijen van de heer en mevrouw Donkers. De initiatiefnemers zijn voornemens de intensieve veehouderij aan Ter Horst 21 te beëindigen en het merendeel van de aanwezige bedrijfsgebouwen en voorzieningen ten behoeve van de intensieve veehouderij te verwijderen. De bestaande woonboerderij en een vrijstaand bijgebouw worden gehandhaafd. De intensieve veehouderij aan Ter Horst 8 wordt voortgezet.

Door het slopen van 1.770 m<sup>2</sup> stalruimte ten behoeve van de intensieve veehouderij Ter Horst 21, met toepassing van de regeling ruimte-voor-ruimte, ontstaan 1,77 bouwtitels. Per bouwtitel worden varkensrechten doorgehaald met een equivalent van 3.500 kg fosfaat. De bouwtitels worden verkocht aan een marktpartij, die deze zal toepassen op een daarvoor geschikte locatie in de provincie Noord-Brabant. De bouwlocaties maken geen onderdeel uit van deze planologische procedure.

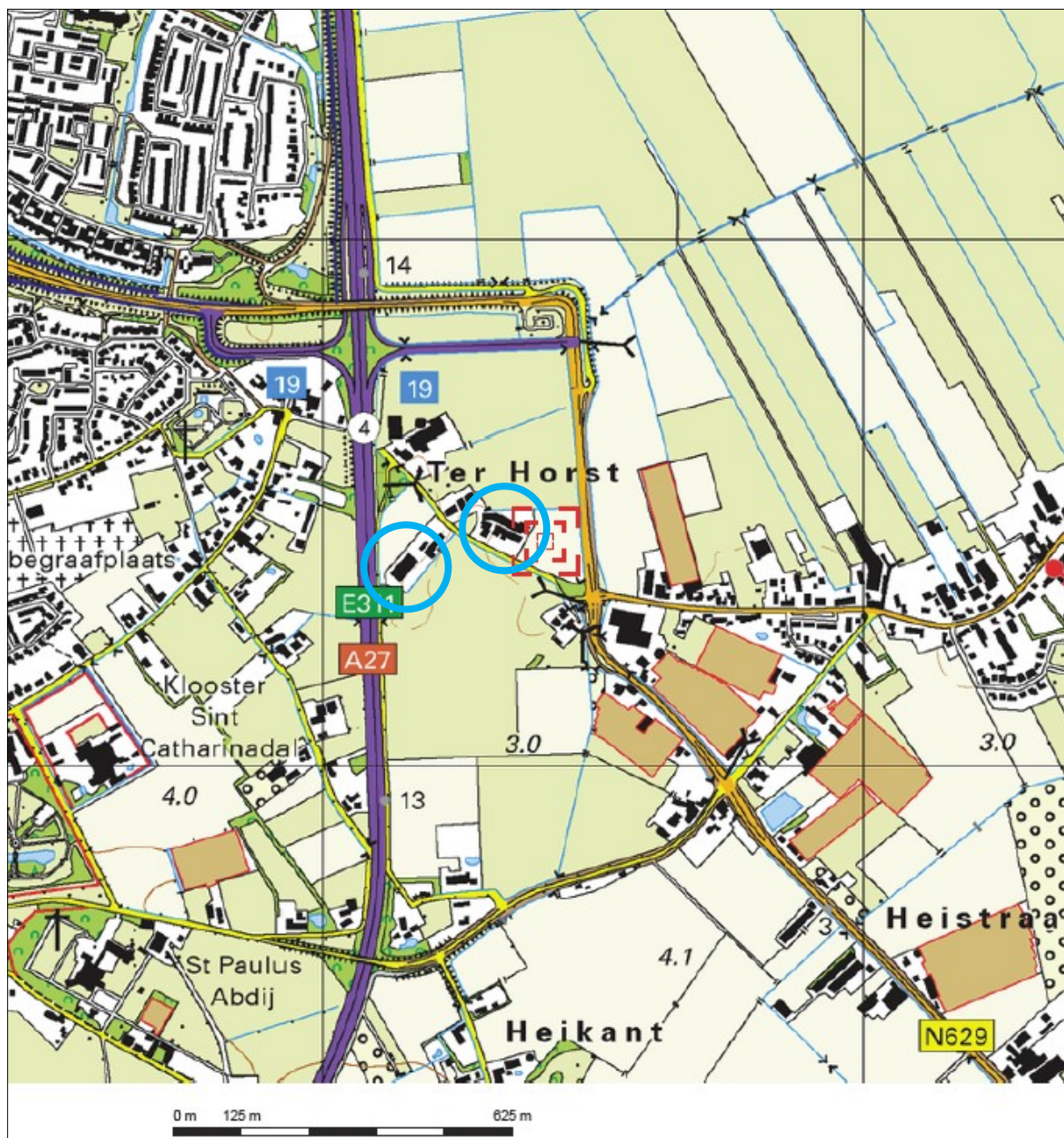
Gemeente Oosterhout heeft in de brief van 24 februari 2017 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan buitengebied noodzakelijk. Daartoe is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen aan Ter Horst 8 en 21 ten westen van Oosteind. Afbeeldingen 1 en 2 geven de ligging van het plangebied weer.

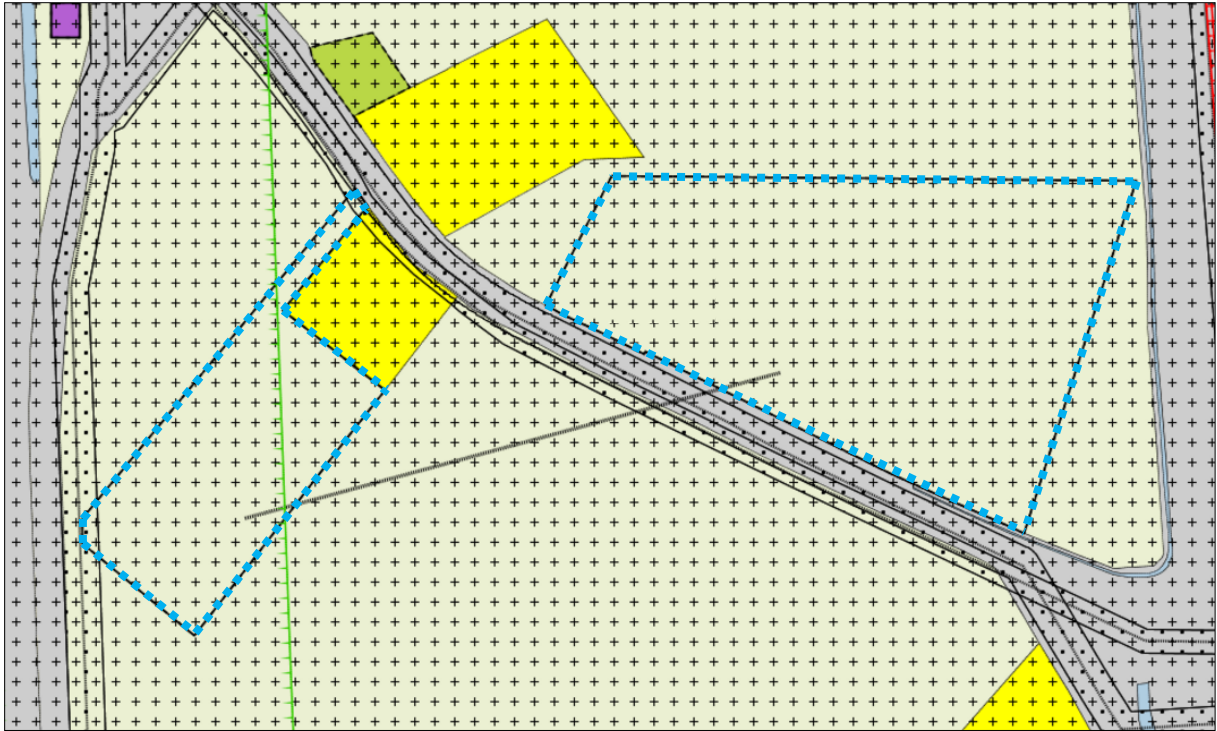


Afbeelding 1 Luchtfoto Ter Horst 8 en 21 en omgeving



Afbeelding 2 Topografische kaart

Het plangebied wordt gevormd door het agrarisch bouwvlak voor Ter Horst 8 en 21, zoals dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Afbeelding 3 geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Afbeelding 3 Begrenzing plangebied

### 1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind). De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 8 juli 2014 vastgesteld.

### 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk drie is een uitgebreide toelichting opgenomen van de beoogde toekomstige situatie. Hoofdstuk vier geeft een beschrijving van de planregels weer, gevolgd door het beleidskader in hoofdstuk vijf. In hoofdstuk zes wordt aan de hand van de relevante (milieu)aspecten een verantwoording gegeven voor het initiatief. Deze toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk zeven, over handhaving en uitvoerbaarheid.

## 2. Bestaande situatie

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen ten westen van Oosteind. De eerste vermelding van Oosteind, dateert van 1308. Oosteind is ontstaan op de grens van land en water, met in het noorden een moerasgebied en in het zuiden de hogere zandgronden met heidevelden en stuifduinen. Boeren vestigden zich hier, vanwege de beschikbaarheid van kwelwater. Op de droge zandgrond kon men wonen en het veengebied in het noorden leverde turf en bood weidegronden en hooiland. Zo ontstond op de grens van zand en klei een lint van boerderijen. Het moeras werd in 1708 ingepolderd, waarbij de gecombineerde Willemspolder werd gevormd. De vroegere benamingen van Oosteind zijn Holendonc of Ulendonc. De naam Oosteind komt van het oostelijke uiteinde (van Oosterhout).

### 2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan Ter Horst, ten westen van de kern Oosteind. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele (voormalige) agrarische bedrijven. Het straatbeeld kenmerkt zich door verspreid gelegen bebouwing en de omliggende infrastructuur van Rijksweg A27 en provinciale weg N629. Het bebouwingspatroon aan Ter Horst is gevarieerd.



Afbeelding 4 Luchtfoto bestaande situatie Ter Horst 8 en 21

Binnen het plangebied aan Ter Horst 21 bevinden zich de bedrijfswoning met aangebouwde schuur, stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij, loods, voorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering en erfverhardingen. Binnen het plangebied aan Ter Horst 8 bevindt zich het verharde erf met varkensstallen. Afbeelding 4 geeft een beeld van de bestaande situatie.

### 2.3 Verkeer en parkeren

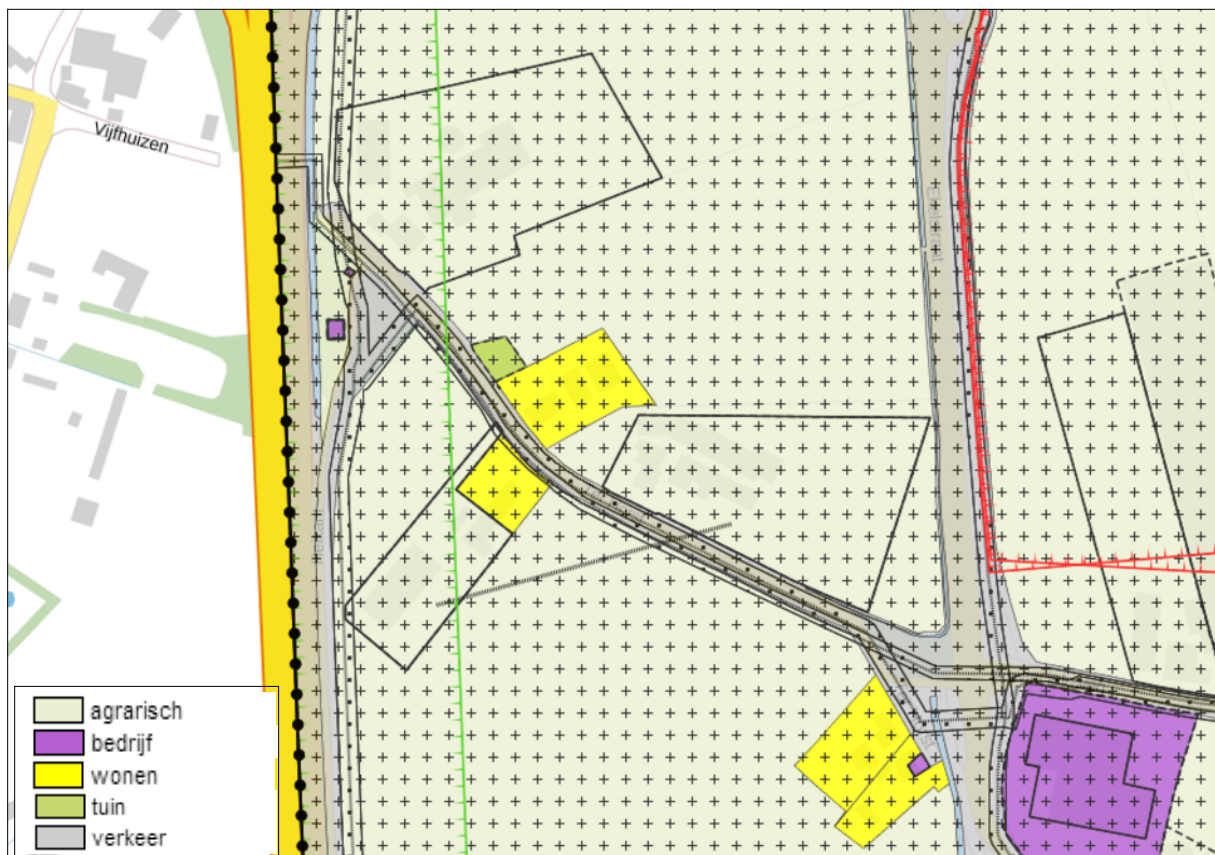
De locatie Ter Horst 21 wordt ontsloten op Ter Horst via drie verharde opritten. De locatie Ter Horst 8 wordt ontsloten op Ter Horst met één brede verharde oprit. Ter Horst sluit aan op de provinciale weg N629 (Oosterhout – Dongen) en Rijksweg A27 is op deze wijze goed bereikbaar. Het parkeren en manoeuvreren vindt volledig op eigen terrein plaats.

### 2.4 Groen- en waterstructuur

Rondom het plangebied bevinden zich agrarische gronden, erven met erfbeplanting en tuinpercelen van (bedrijfs)woningen. Het groen binnen het plangebied bestaat uit solitaire bomen langs de weg ter plaatse van Ter Horst 21. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele categorie B watergangen. Deze dienen voor de afwatering van de aanliggende landbouwgronden.

### 2.5 Functionele structuur

In de omgeving van het plangebied bevinden zich burgerwoningen, agrarische bedrijven en een niet-agrarisch bedrijf, omgeven door hoofdinfrastructuur. De omliggende percelen zijn landbouwkundig in gebruik. Afbeelding 5 geeft de functionele structuur weer in de vorm van een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.



Afbeelding 5 Functionele structuur bestaande situatie

### 3. Toekomstige situatie

#### 3.1 Algemeen

De intensieve veehouderij aan Ter Horst 21 wordt beëindigd en het merendeel van de opstallen en voorzieningen ten behoeve van de intensieve agrarische bedrijfsvoering wordt verwijderd, met toepassing van de regeling ruimte-voor-ruimte. In de nieuwe situatie is sprake van een woonboerderij met een vrijstaand bijgebouw van 225 m<sup>2</sup>. Aan Ter Horst 8 wordt de intensieve veehouderij voortgezet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele opzet van de toekomstige situatie.

#### 3.2 Ruimtelijke structuur

Het beëindigen van de intensieve veehouderij aan Ter Horst 21 betekent dat een oppervlakte van 1.770 m<sup>2</sup> stalruimte wordt gesloopt. Tabel 1 geeft een overzicht weer van de te slopen oppervlakte. De te slopen oppervlakte is afgeleid van de tekening behorende bij de milieuvergunning voor Ter Horst 21. Deze tekening is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

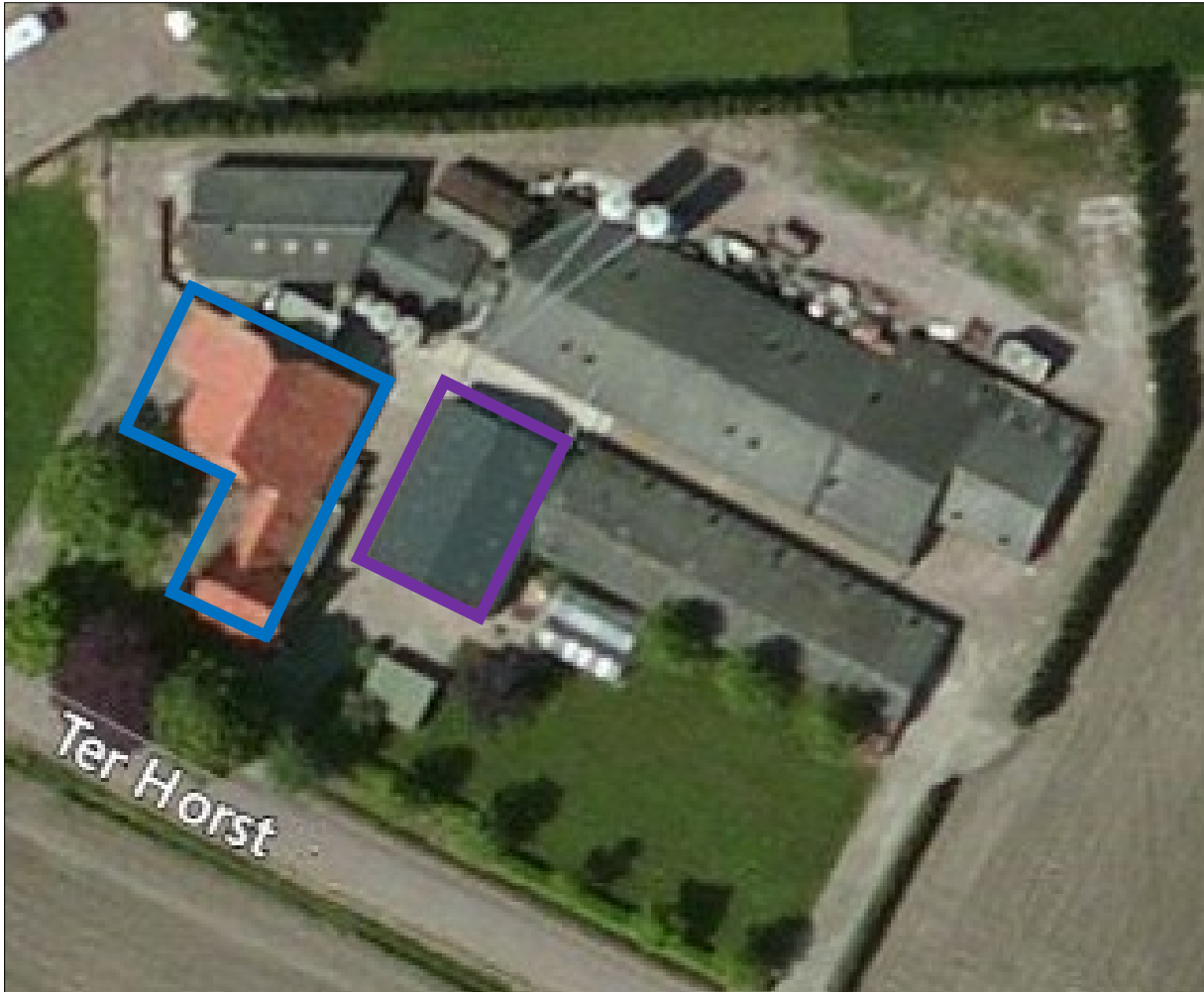
Door het slopen 1.770 m<sup>2</sup> stalruimte ten behoeve van de intensieve veehouderij met toepassing van de regeling ruimte-voor-ruimte ontstaan 1,77 bouwtitels. Per bouwtitel worden varkensrechten doorgehaald met een equivalent van 3.500 kg fosfaat. De bouwtitels worden verkocht aan een marktpartij, die deze zal toepassen op een daarvoor geschikte locatie in de provincie Noord-Brabant. De bouwlocaties maken geen onderdeel uit van de planologische procedure.

| Code tekening    | Omschrijving | Lengte (m) | Breedte (m) | Oppervlakte (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|--------------|------------|-------------|-------------------------------|
| E                | Varkensstal  | 13,40      | 8,32        | 111,49                        |
| F, G, H, I, L, M | Varkensstal  | 48,80      | 16,42       | 801,30                        |
| J                | Varkensstal  | 10,20      | 11,10       | 113,22                        |
| K                | Varkensstal  | 41,00      | 11,30       | 463,30                        |
| Q                | Stierenstal  | 10,50      | 17,80       | 186,90                        |
| S                | Voerhok      | 3,20       | 8,32        | 26,62                         |
| T                | Stierenstal  | 10,00      | 6,75        | 67,50                         |
| <b>Totaal</b>    |              |            |             | <b>1.770,33</b>               |

Tabel 1 Overzicht te slopen oppervlakte

Een gedeelte van de erfverhardingen wordt eveneens verwijderd. De voormalige bedrijfswoning met aangebouwde schuur en de vrijstaande loods met een oppervlakte van 225 m<sup>2</sup> worden gehandhaafd. Op afbeelding 6 zijn de woonboerderij (blauw) en de vrijstaande loods (paars) weergegeven. De woonboerderij heeft in de toekomstige situatie een woonfunctie. De vrijstaande loods wordt gebruikt voor aan huis verbonden bedrijf of beroep.

Voor Ter Horst 8 vinden geen wijzigingen plaats in de ruimtelijke structuur. De bestaande intensieve veehouderij wordt op deze locatie voortgezet. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen koppeling tussen de locaties Ter Horst 8 en Ter Horst 21 wordt in de nieuwe situatie verwijderd.



**Afbeelding 6 Te handhaven bebouwing**

### **3.3 Verkeer en parkeren**

In de nieuwe situatie wordt de woonboerderij aan Ter Horst 21 via twee verharde opritten ontsloten op Ter Horst. De locatie biedt voldoende ruimte om op eigen terrein te voorzien in minimaal 2 verharde parkeerplaatsen per woning. Daarmee wordt voldaan aan de CROW parkeernorm voor vrijstaande woningen.

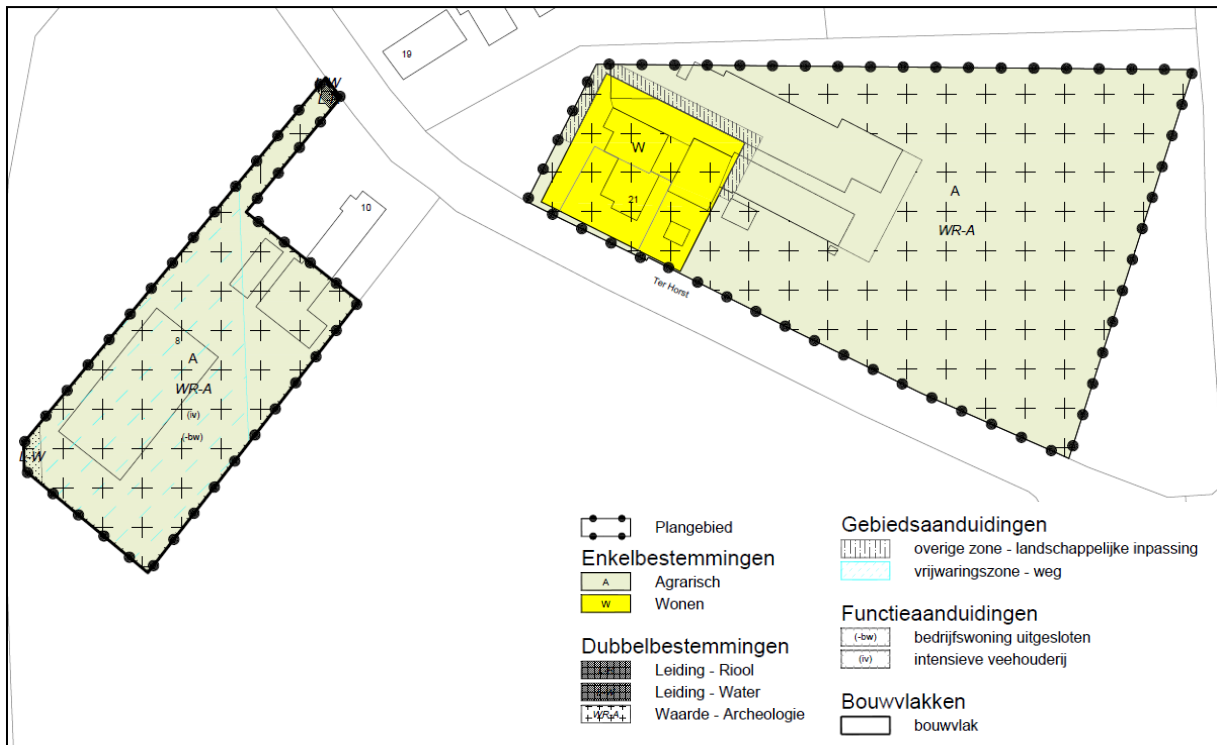
### **3.4 Groen- en waterstructuur**

In de toekomstige situatie is voor de locatie Ter Horst 21 sprake van een ruim perceel met een woonboerderij en een vrijstaand bijgebouw. De bebouwing wordt aan de west-, noord- en oostzijde groen omzoomd, waarmee gezorgd wordt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in de notitie die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. Aan Ter Horst 8 vinden geen wijzigingen plaats. De bestaande watergangen in de omgeving van het plangebied worden gehandhaafd.

### **3.5 Functionele structuur**

In de toekomstige situatie is aan Ter Horst 21 sprake van een bestemmingsvlak Wonen. Deze functie is passend binnen het functiepatroon aan Ter Horst. Het overige deel van het bestaande agrarisch bouwvlak behoudt de agrarische bestemming, zonder de aanduiding

bouwvlak. Voor de locatie Ter Horst 8 wordt het agrarisch bouwvlak in de huidige omvang gehandhaafd. De koppeling tussen de locaties Ter Horst 8 en 21 wordt verwijderd. Afbeelding 7 geeft de functionele structuur van het plangebied in de toekomstige situatie weer.



Afbeelding 7 Functionele structuur toekomstige situatie

## 4. Toelichting op de planregels

### 4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 12 ‘Ter Horst 8 en 21’ heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen en bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier en gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 12 ‘Ter Horst 8 en 21’ is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een gedetailleerde regeling.

### 4.2 Regels

De planregels voor het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 12 ‘Ter Horst 8 en 21’ zijn zodanig opgesteld, dat zo veel mogelijk wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind). De planregels bestaan uit vier hoofdstukken: dit zijn de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgang- en slotregels.

#### *Inleidende regels*

In artikel 1 ‘begrippen’ wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

In artikel 2 ‘wijze van meten’ wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

#### *Bestemmingsregels*

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij eventueel op de plankaart voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de nadere detaillering wordt dit verder uitgewerkt. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit kan in het plan worden ingebouwd door de mogelijkheid van de bouw- en gebruiksregels af te wijken. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 12 ‘Ter Horst 8 en 21’ is sprake van de bestemmingen Agrarisch en Wonen en de dubbelbestemmingen Leiding – Riool, Leiding – Water en Waarde – Archeologie.

Agrarisch (artikel 3): het plangebied heeft, met uitzondering van het bestemmingsvlak Wonen, de bestemming Agrarisch. Deze gronden mogen voor agrarische doeleinden worden gebruikt. Een strook van 376 m<sup>2</sup> op de locatie Ter Horst 21 heeft de aanduiding ‘landschappelijke inpassing’ en is bestemd voor de zorgvuldige landschappelijke inpassing van aanwezige bouwwerken en voorzieningen. Voor de locatie Ter Horst 8 zijn de aanduidingen ‘bouwvlak’ en ‘intensieve veehouderij’ behouden.

Wonen (artikel 4): voor de locatie Ter Horst 21 is een bestemmingsvlak Wonen opgenomen met een oppervlakte van 2.070 m<sup>2</sup>. Er mag een woning aanwezig zijn met een vrijstaand bijgebouw van maximaal 225 m<sup>2</sup>.

Leiding – Riool (artikel 5): een smalle strook in het noordwestelijk deel van het plangebied heeft de bestemming Leiding – Riool. De gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse leidingen voor afvalwater. Hiertoe zijn bouwregels opgenomen en is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Leiding – Water (artikel 6): een smalle strook in het westelijk deel van het plangebied heeft de bestemming Leiding – Water. De gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse leidingen voor drinkwater. Hiertoe zijn bouwregels opgenomen en is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Waarde – Archeologie (artikel 7): een groot gedeelte van het plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Hiertoe zijn bouwregels opgenomen en is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

#### *Algemene regels*

Met de ‘anti-dubbeltelregel’ wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een bouwplan is meegenomen niet nog eens mag worden meegenomen.

De ‘algemene aanduidingsregels’ geven de regels ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone – weg’.

De ‘overige regels’ bepalen dat wettelijke regelingen gelden zoals deze luiden op het moment van het vaststellen van het plan, sluiten de aanvullende werking van de Bouwverordening uit en regelen de parkeernorm.

#### *Overgangs- en slotregels*

Het artikel ‘overgangsregels’ geeft het overgangsrecht weer voor bouwen en gebruik in strijd met het plan.

De ‘slotregel’ geeft de officiële naam van de planregels aan.

## 5. Beleidskader

### 5.1 Wettelijk kader

#### 5.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De hoofdlijnen van de Wro zijn:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
  - o Er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
  - o Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingsbesluit genomen worden.
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- Er is een drempel voor planschade van 2%;
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

#### 5.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wro is de Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden en als paragraaf 6.4 in de Wro opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (d.m.v. een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en via het publiekrechtelijke spoor. Eén van de belangrijkste wijzigingen is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Als een gemeente er echter niet in is geslaagd met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, dan moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. Er is sprake van een besluit op grond van de Wro, zijnde vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit;
2. Het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of belangrijke verbouwplannen met functiewijziging, zoals aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Aangezien het voorliggende initiatief geen aangewezen bouwplan betreft, zoals bedoeld in de wet, is er geen grondslag voor kostenverhaal conform de Grex-wet.

#### *5.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg*

In de wet op de archeologische monumentenzorg, in werking sinds 1 september 2007, is het doel van het in 1992 gesloten verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. De gevolgen van het initiatief voor het aspect archeologie, worden getoetst in paragraaf 6.3.

#### *5.1.4 Wet natuurbescherming*

De Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 zijn opgegaan in de Wet natuurbescherming, die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De bescherming van Natura-2000 gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura-2000 gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura-2000 gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde Staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Verder moet rekening gehouden worden met het beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het ‘nee, tenzij-principe’.

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Het is verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplanting- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Beschermde plantensoorten mogen niet worden vernield. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn Gedeputeerde Staten. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan haakt de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming daarbij aan. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat geen ontheffing zal worden verleend.

De gevolgen van het initiatief voor het aspect ecologie, worden getoetst in paragraaf 6.4.

## 5.2 Rijksbeleid

### 5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het kabinet schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Voor de middellange termijn (2028) zijn in de SVIR de volgende doelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk, daarbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien nationale belangen zijn:

(Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland):

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bekendheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;

(Verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid):

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's, inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitsstelsel;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitsstelsel te waarborgen;

(Waarborgen kwaliteit van de leefomgeving):

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

(Overkoepelend):

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

### *5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen nadere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen de dertien nationale belangen als titels terug. De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van lokale besluitvorming. De directe doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor. Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

### *5.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeente en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. Indien uit de beschrijving onder 1 blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);
3. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).

Het wijzigen van de bestemming van één woning in combinatie met het beëindigen van het agrarisch bedrijf is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Om die reden is het niet noodzakelijk het initiatief te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **5.3 Provinciaal beleid**

Het ruimtelijk provinciaal beleid is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte 2014.

### *5.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*

Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de

visie die in 2010 werd vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet, die de Wro biedt. De structuurvisie is per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten.

De provincie hanteert als sturingsfilosofie ‘samenwerken aan kwaliteit’: samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie onderscheidt voor zichzelf de rollen ontwikkelen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren en respecteert de rol van andere partijen.

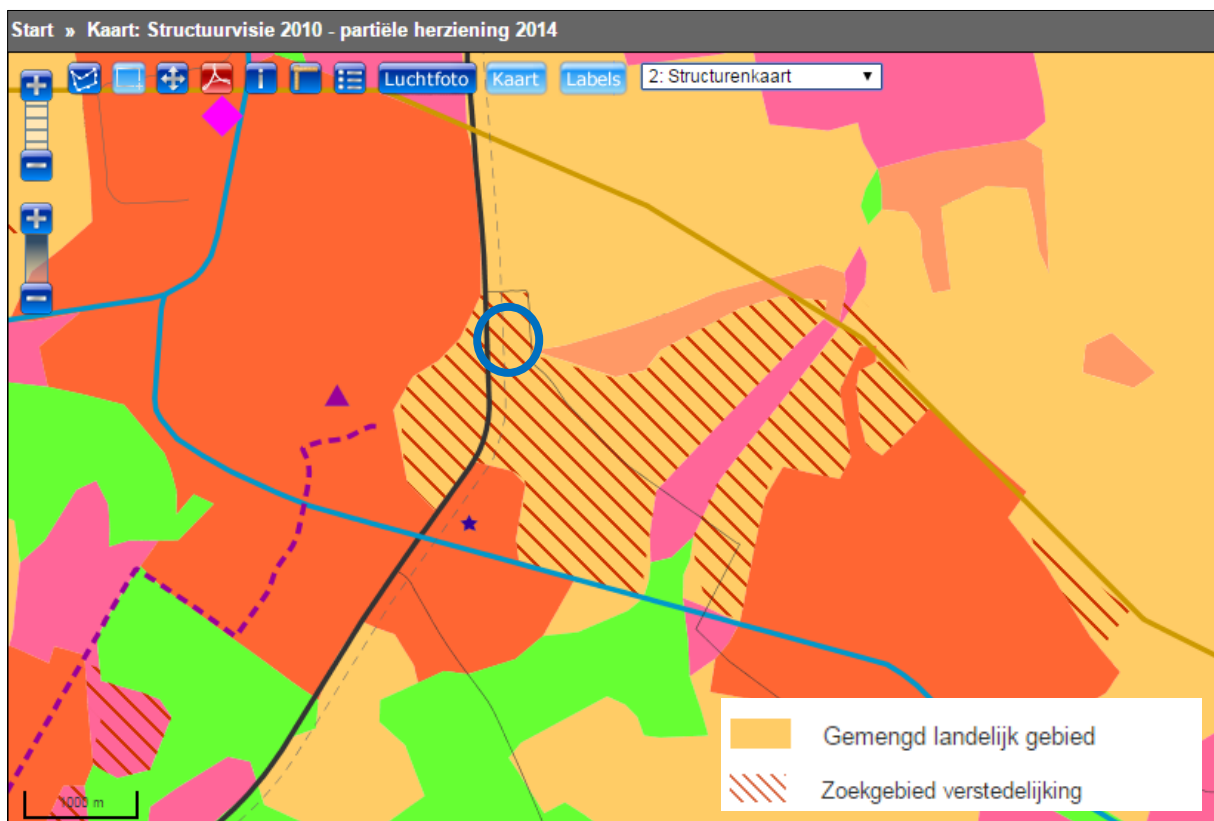
De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- Er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik. Nieuwe ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.
- Er rekening wordt gehouden met de omgeving. Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag ‘waar’ en ‘hoe’ de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten.
- De ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. Bij voorkeur vindt de kwaliteitsverbetering plaats op de projectlocatie of in de directe omgeving. indien dat niet mogelijk is, kan een gemeentelijk of regionaal landschapsfonds worden ingezet.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

De structuren geven de hoofdkeuzes aan en bieden een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Daarnaast bepalen de structuren waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. In de structuurvisie worden vier structuren onderscheiden:

- De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Het vormt de groenblauwe ruggengraat van het landschap en is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving. In de groenblauwe structuur worden drie perspectieven onderscheiden: kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en de gebieden voor waterberging.
- Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en buiten de stedelijke structuur en biedt een multifunctionele gebruikruimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies. In het landelijk gebied worden twee perspectieven onderscheiden: gemengd landelijk gebied en accentgebied agrarische ontwikkeling.
- De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen. Er worden binnen de stedelijke structuur twee perspectieven onderscheiden: stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied.
- De infrastructuur.



Afbeelding 8 Uitsnede Structurenkaart

Afbeelding 8 geeft weer dat het plangebied en directe omgeving van Ter Horst is gelegen in gemengd landelijk gebied en is aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking. Het initiatief sluit goed aan bij de aanduiding als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering aan Ter Horst 21 en het verwijderen van bedrijfsgebouwen en voorzieningen, in combinatie met het bestemmen van de bestaande bedrijfswoning tot Wonen, is niet in strijd met de structuurvisie.

### 5.3.2 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. In de Verordening ruimte 2014 worden regels gesteld met betrekking tot het bestaand stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied.

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2).

#### Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Het plangebied aan Ter Horst 21 betreft een intensieve veehouderij met een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Het agrarisch bedrijf zal worden beëindigd. In de nieuwe situatie zijn het merendeel van de bedrijfsgebouwen en de voorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering verwijderd. Op de locatie Ter Horst 8 wordt het agrarisch bedrijf voortgezet.

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden.

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

- in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Het initiatief voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is sprake van een bestaand bouwperceel, waar gebruik van wordt gemaakt. De bebouwde oppervlakte zal door het verwijderen van 1.770 m<sup>2</sup> bebouwing aanzienlijk verminderen en de omvang van het bestemmingsvlak zal worden verkleind van 15.351 m<sup>2</sup> naar 2.070 m<sup>2</sup>.

Het verwijderen van bedrijfsbebouwing en voorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving. Ten aanzien van de zorgplicht voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving dient de toelichting van een bestemmingsplan hieromtrent een verantwoording te bevatten. Uit deze verantwoording moet blijken dat er rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, voor wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden,

ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Tevens moet de omvang passend zijn in de omgeving en afgestemd worden op de aanwezige infrastructurele voorzieningen. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde waarden is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk zes van deze toelichting.

### Kwaliteitsverbetering van het landschap

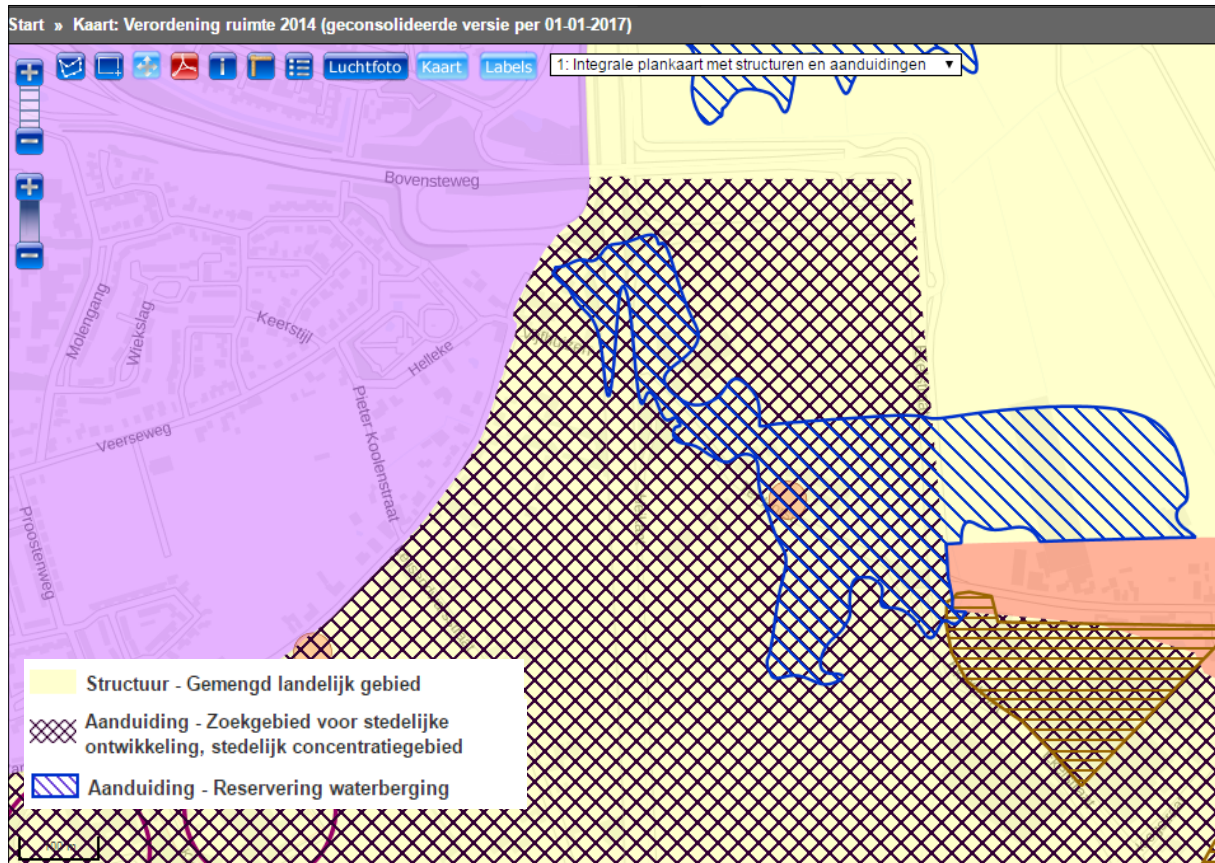
In artikel 3.2 wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Het voorliggende initiatief betreft het wijzigen van de agrarische bestemming op de locatie Ter Horst 21 naar een bestemmingsvlak Wonen, in combinatie met het verwijderen van bedrijfsbebouwing en voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. De woonboerderij en het te handhaven vrijstaande bijgebouw worden aan de west-, noord- en oostzijde omzoomd met een struweelhaag. Op de locatie Ter Horst 8 wordt het agrarisch bedrijf voortgezet. De koppeling tussen de locaties vervalt.

Op basis van de provinciale ‘Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap’ is een berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering landschap gemaakt. Het beëindigen van het agrarisch bedrijf aan Ter Horst 21 en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een woonbestemming in combinatie met het voortzetten van het agrarisch bedrijf op de locatie Ter Horst 8 wordt gezien als een ontwikkeling in categorie 2. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen categorie 2 wordt een goede landschappelijke inpassing vereist. Er wordt geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. Voor het initiatief is desondanks een economische berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Deze berekening is in bijlage 3 weergegeven. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat het initiatief vanwege de aanzienlijke verkleining van het bouwvlak leidt tot een waardevermindering van € 35.478. Hieruit volgt een negatieve investering op basis van redelijkheid (20%). De totale investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering bedragen € 4.669 en bestaan uit het aanplanten en onderhouden van een struweelhaag ten westen, noorden en oosten van de woonboerderij en het vrijstaand bijgebouw, die daarmee zorgvuldig landschappelijk zijn ingepast. De landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in de notitie die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. De investeringskosten die bestaan uit het slopen van stalruimte worden vanwege het toepassen van de regeling ruimte-voor-ruimte niet meegerekend. Er is sprake van extra kwaliteitswinst, met een berekende waarde van € 11.765.

Afbeelding 9 geeft een uitsnede weer van de integrale plankaart van de Verordening ruimte 2014. Het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied, met de aanduidingen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied en (deels) reserving waterberging.



Afbeelding 9 Integrale plankaart Verordening ruimte 2014

In artikel 7.7 zijn de regels opgenomen voor Wonen in gemengd landelijk gebied. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:

- a. Alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
- b. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

In afwijking hiervan kan op basis van artikel 7.7 lid 5 een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. Er geen splitsing in meerder woonfuncties plaatsvindt;  
*Er is in de nieuwe situatie sprake van één woning. Er vindt geen splitsing plaats.*
- b. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;  
*Op de locatie Ter Horst 21 wordt alle aanwezige bebouwing gesloopt, met uitzondering van de woonboerderij en de vrijstaande loods van 225 m<sup>2</sup> die in de nieuwe situatie fungeert als bijgebouw bij de woning.*
- c. De vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.  
*De agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie Ter Horst 21 worden beëindigd. In de nieuwe situatie is sprake van een woonfunctie, met mogelijkheden voor een bedrijf of beroep aan huis. De koppeling met Ter Horst 8 wordt verwijderd. Op deze locatie wordt het agrarisch bedrijf voortgezet.*

Conform artikel 1.1 van de Verordening ruimte 2014 is stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Het wijzigen van de bestemming van één bestaande woning in combinatie met het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering vormt geen stedelijke ontwikkeling.

Ter plaatse van de aanduiding ‘reservering waterberging’ strekt een bestemmingsplan mede tot behoud van het waterbergend vermogen van deze gronden. Het slopen van de stalruimte die ten dienste staat van de intensieve veehouderij en het verwijderen van erfverhardingen, leiden tot een aanzienlijke vermindering van de verharde oppervlakte. Dit komt het waterbergend vermogen ten goede.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Verordening ruimte 2014.

## 5.4 Gemeentelijk beleid

### 5.4.1 Structuurvisie 2025

De gemeenteraad heeft op 22 oktober 2013 de Structuurvisie Oosterhout vastgesteld. De belangrijkste doelstelling die uit structuurvisie voortvloeien zijn:

- continuering van het versterken van de kwaliteit;
- transformatie en structuurversterking;
- kwaliteitsslag buitengebied;
- toekomstige sprong over de A27;
- betere bereikbaarheid.

Het plangebied heeft op de kaart van de Structuurvisie Oosterhout de aanduiding ‘te ontwikkelen bedrijventerrein’. Het te ontwikkelen bedrijventerrein Ter Horst in de oksel van de Bovensteweg en de A27 voorziet ruimte voor bedrijvenclusters van circa 4 ha, in combinatie met een hoogwaardige landschappelijke inpassing en een innovatief karakter van de bedrijfsfuncties. De realisering is afhankelijk gesteld van het verkrijgen van duidelijkheid over de realisering van de spoorlijn Breda – Utrecht. Om die reden is het ontstaan van bedrijventerrein Ter Horst op dit moment niet aan de orde.

Er wordt in de structuurvisie niet ingegaan op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties en mogelijke vervolgfuncties.

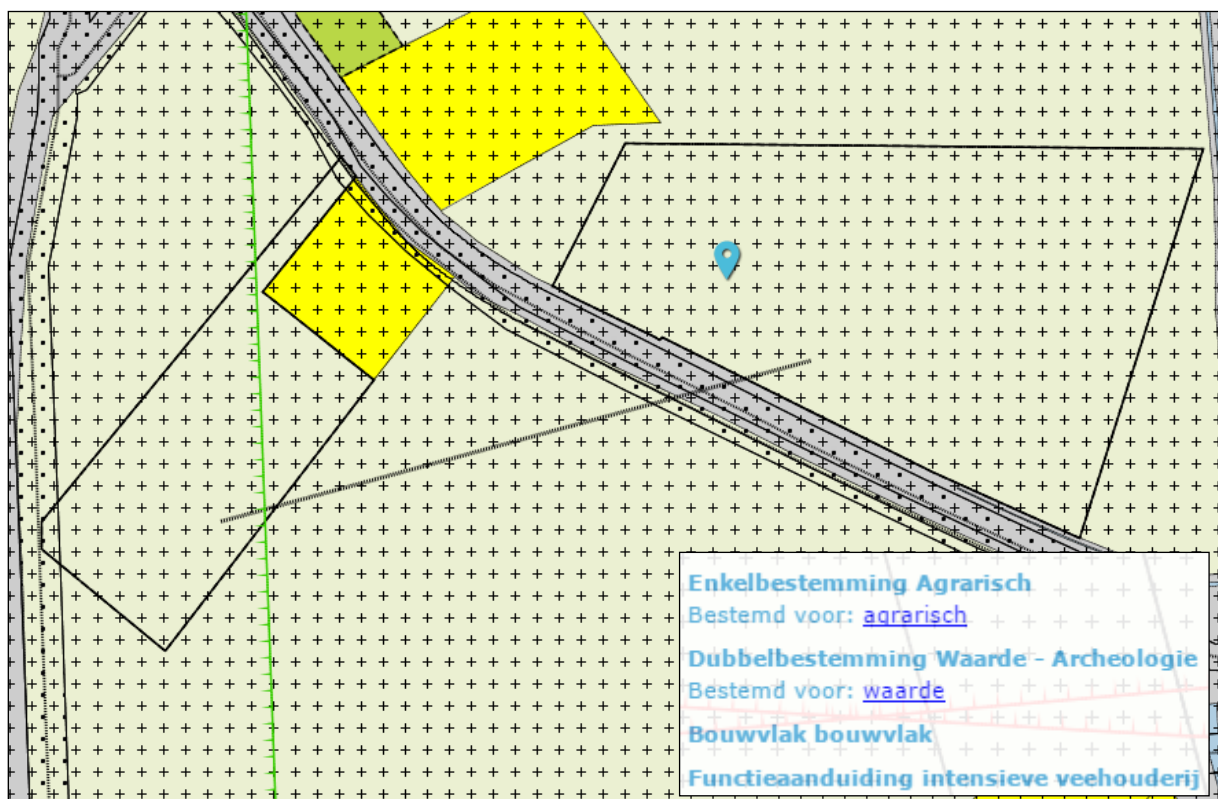
### 5.4.2 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie (2009), is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, op basis van de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan: ‘behoud door ontwikkeling’. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (zoals monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd. Deze heeft vooral een signalerende functie en maakt een integrale afweging mogelijk. Op basis van de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch

waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen. In paragraaf 6.3 van deze toelichting worden de aspecten cultuurhistorie en archeologie nader toegelicht.

#### 5.4.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)

In het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming Agrarisch met de aanduiding ‘bouwvlak’ en functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ toegekend. Daarnaast is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie van toepassing, evenals voor een klein gedeelte van het plangebied de dubbelbestemmingen Leiding – Riool en Leiding – Water. Er is sprake van een koppeling tussen beide delen van het plangebied. Afbeelding 10 geeft dat weer. Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) biedt geen rechtstreekse mogelijkheden voor het beëindigen van de intensieve veehouderij en het herbestemmen van de woonboerderij, in combinatie met het voortzetten van het agrarisch bedrijf op de locatie Ter Horst 8. Daartoe wordt de voorliggende partiële herziening in procedure gebracht.



Afbeelding 10 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)

#### 5.5 Conclusie

Het initiatief past binnen de kaders van rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Mede om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders een positief principe besluit genomen over de wijziging van de bestemming. Deze principebereidheid is schriftelijk bevestigd in de brief van 24 februari 2017 met kenmerk IO.17001612.

## 6. Verantwoording

### 6.1 Bodem

Op basis van artikel 3.16 van het Bro en artikel 3.2 Awb, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Het toekennen van een woonbestemming aan de bestaande bedrijfswoning maakt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft aan gespecialiseerd bureau BodemInzicht opdracht gegeven het aspect bodem te onderzoeken.

De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Conclusie en advies zijn onderstaand weergegeven.

“Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De locatie is onverdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde herbestemming van het perceel.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”

In opdracht van provincie Noord-Brabant zijn voor het westelijk deel van het plangebied een verkennend bodemonderzoek, onderzoek naar asbest in de bodem en een nader asbestonderzoek uitgevoerd, in verband met de mogelijk aankoop van dit perceelsgedeelte. De volledige rapportages met de resultaten van de onderzoeken zijn opgenomen als bijlage 5 en 6 bij deze toelichting.

Gemeente Oosterhout heeft de uitgevoerde onderzoeken beoordeeld en komt tot de conclusie dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging. Er dient over de gehele locatie een nader asbestonderzoek in de bodem te worden uitgevoerd. De uitvoering hiervan zal in een ander wettelijk kader worden gezien.

### 6.2 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

De drie Brabantse waterschappen Brabantse Delta, Aa en Maas en De Dommel hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in de ‘Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’. Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het waterschap maakt bij

het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op het niveau van deelstroomgebied nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap verdeelt plannen met een toename van verhard oppervlak in de categorieën kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup>, 2.000 tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Vanwege de sloop van bedrijfsgebouwen en het verwijderen van voorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, leidt het initiatief tot een afname van de verharde oppervlakte. Het is derhalve niet noodzakelijk compenserende maatregelen te treffen. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via een toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam. Het hemelwater wat van de bebouwing en verhardingen afvloeit zal derhalve, overeenkomstig de huidige situatie af blijven vloeien naar het oppervlaktewater en op de omliggende gronden en daar ter plaatse infiltreren.

Indien verbouw en renovatie van de bestaande woonboerderij en vrijstaande loods noodzakelijk is, zal gebruik gemaakt worden van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Er wordt geen gebruik gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem het hemelwater te laten infiltreren.

Gemeente Oosterhout zal het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 12 'Ter Horst 8 en 21' voorleggen aan waterschap Brabantse Delta. Mede op basis van voorliggende ruimtelijke onderbouwing, zal het waterschap de watertoets uitvoeren en een wateradvies geven.

### 6.3 Cultuurhistorie en archeologie

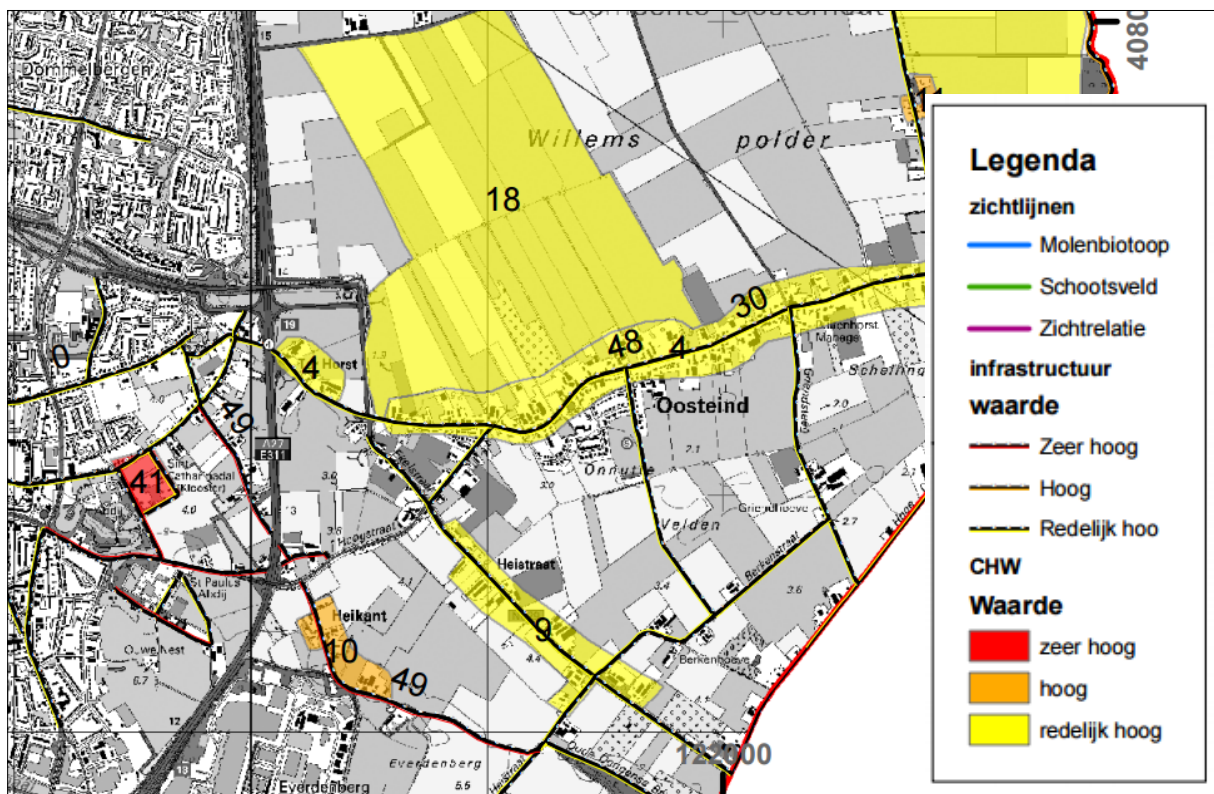
#### 6.3.1 Cultuurhistorie

In de nota Belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering gehanteerd, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt neemt en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat is aangewezen in de nota Belvédère.

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond

aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening gehouden dient te worden, zijn de relevante kaartlagen van de gemeentelijke Erfgoedkaart geraadpleegd. Aan Ter Horst is de aanduiding 'Nederzetting' toegekend. Het maakt onderdeel uit van de nederzetting Vijfhuizen – Oosteind, gelegen op de rand van het Broek. Langs de rand van het Broek ontstond in de late middeleeuwen een bebouwingslint. Bij Vijfhuizen en Oosteind is het karakter van een bebouwingslint met doorzichten naar het erachter gelegen gebied nog redelijk goed herkenbaar. Bij Vijfhuizen is de structuur van de A27 dominant in het landschap aanwezig, waardoor de structuur van het dorp minder zichtbaar is. Oosteind heeft zich in de 20<sup>e</sup> eeuw verder verdicht en uitgebreid. Het dorp heeft nog grotendeels wel de kenmerkende lintstructuur en het kronkelige karakter. De cultuurhistorische waarde van de infrastructuur ter plaatse van Ter Horst is redelijk hoog. Afbeelding 11 met een uitsnede van de Waardenkaart historische geografie geeft dit weer.



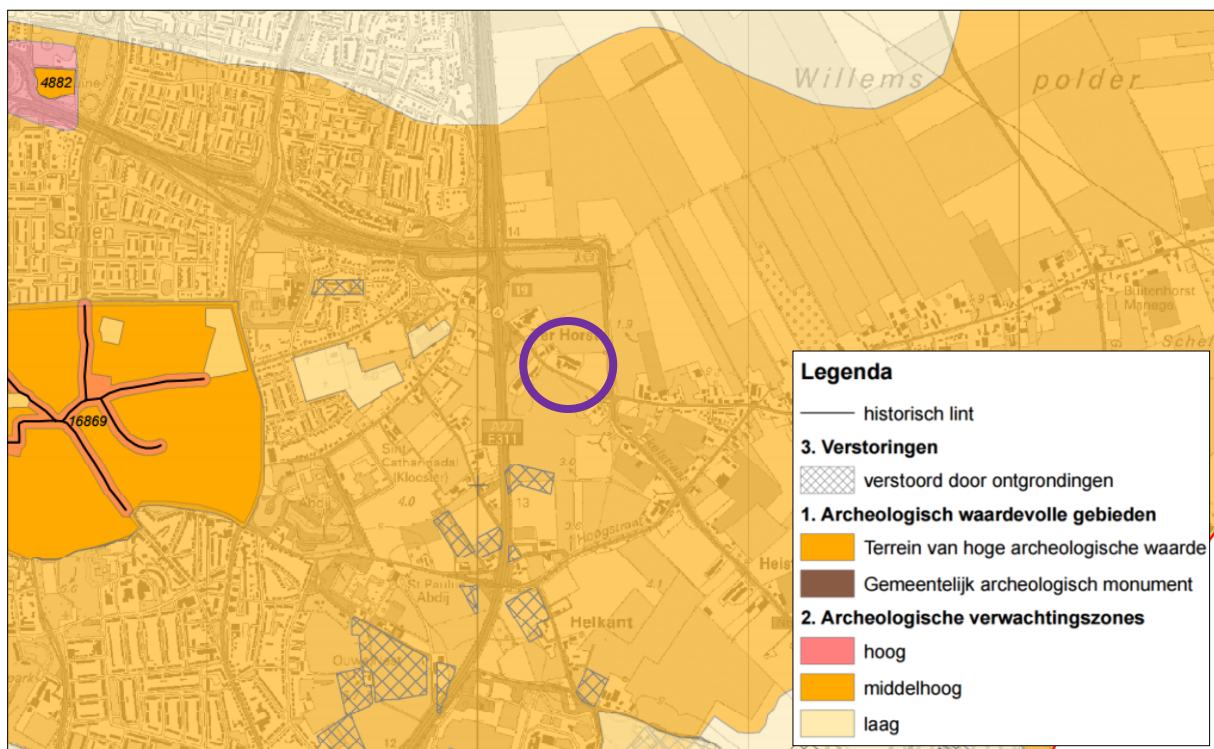
Afbeelding 11 Erfgoedkaart, Waardenkaart historische geografie

Het straatbeeld van Ter Horst met verspreid gelegen bebouwing, wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. De te verwijderen bebouwing op de locatie Ter Horst 21 is functioneel van aard en heeft geen monumentale status of bijzondere cultuurhistorische waarde. Het initiatief leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied of directe omgeving.

### 6.3.2 Archeologie

De bescherming van het archeologisch erfgoed is opgenomen in het in 1992 gesloten Verdrag van Malta. Het verdrag heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als

onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk het verdrag in 2007 verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Voor gemeenten betekent deze wet dat archeologie verankerd moet worden in bestemmingsplannen. Gemeente Oosterhout heeft hieraan invulling gegeven door gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. De in 2012 vastgestelde Erfgoedkaart maakt hiervan onderdeel uit. Op de archeologische beleidskaart is voor het gehele grondgebied van de gemeente de archeologische (verwachtings)waarde weergegeven. Op basis van de onderverdeling in een lage, middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde, is het beleid geformuleerd ten aanzien van ondergrenzen voor het doen van archeologisch onderzoek. Afbeelding 12 geeft een uitsnede weer van de Archeologische beleidskaart. Hierop is weergegeven dat aan het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is toegekend.



Afbeelding 12 Erfgoedkaart, Archeologische beleidskaart

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is aan het plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie toegekend. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Dit houdt onder ander in dat bij bouw- en sloopwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Het bodemarchief ter plaatse van het plangebied is in het verleden mogelijk reeds verstoord door de grondwerkzaamheden die noodzakelijk waren voor de bouw van de grotendeels onderkelderde stallen. De voorgenomen sloop van bedrijfsgebouwen heeft, indien dat inderdaad het geval is, geen nadelige gevolgen voor mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Deze zijn in dat geval namelijk reeds verloren gegaan. Het initiatief voorziet niet in nieuwbouw van gebouwen. De bestaande woonboerderij en vrijstaande loods worden gehandhaafd.

Om vast te stellen of de bodem inderdaad reeds verstoord is, is het vanwege de sanering van de stallen met mestkelders, noodzakelijk dat een archeologisch vooronderzoek werd uitgevoerd. De initiatiefnemer heeft gespecialiseerd bureau BAAC opdracht gegeven het aspect archeologie te onderzoeken.

De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. De hoofdlijn van conclusie en aanbevelingen is onderstaand weergegeven.

“Op basis van het bureauonderzoek geldt voor de niet onderkelderde delen een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor de onderkelderde delen kan er van uit worden gegaan dat het archeologisch bodemarchief verloren is gegaan. Voor deze delen geldt een lage archeologische verwachtingswaarde.

Op basis van de veldgegevens kan de hoge tot middelhoge archeologische verwachting gehandhaafd blijven, met uitzondering van de verharde zone tussen de varkensstallen.

BAAC adviseert om geen nader archeologisch (vervolg)onderzoek uit te laten voeren, indien blijkt dat de (graaf)werkzaamheden beperkt blijven binnen de zone met een lage archeologische verwachting. De gebieden met een lage archeologische verwachting hebben een geringe kans op het aantreffen van nog intact aanwezige archeologische resten.

Voor de gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting geldt een vrijstellingsgrens van 50 cm – mv in het centrale en oostelijke deel en van 30 cm – mv in het westelijke deel. In deze gebieden wordt bij overschrijding van deze vrijstellingsgrens geadviseerd een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuvenonderzoek.”

De regioarcheoloog heeft op basis van de voorliggende toelichting en de concept rapportage van het archeologisch onderzoek een advies selectiebesluit uitgebracht. De rapportage van het archeologisch onderzoek is goed uitgevoerd en voldoet aan de volgens de KNA 4.0 gestelde eisen. In het onderzoek is een goed onderbouwde verwachtingskaart die 1-op-1 kan worden opgenomen ten behoeve van de regels in het bestemmingsplan. Het advies aan de gemeente Oosterhout is om in te stemmen met het rapport en met inbegrip van de verwerking van de in de beoordeling genoemde opmerkingen om te zetten naar een definitieve versie.

Op basis van het bureau- en booronderzoek kan het plangebied in drie zones verdeeld worden:

- Hoge verwachting: toekennen dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’. Vrijstellingsgrens opnemen van 100 m2 en maximaal 30 cm – mv. Indien men in de toekomst bodemingrepen heeft voorzien in deze zones, dan is het verplicht om een nader te bepalen proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Voor een proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden, welke vervolgens door de gemeente Oosterhout getoetst dient te worden;
- Middelhoge verwachting: toekennen dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’. Vrijstellingsgrens opnemen van 100 m2 en maximaal 50 cm – mv. Indien men in de toekomst bodemingrepen heeft voorzien in deze zones, dan is het verplicht om een nader te bepalen proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Voor een proefsleuvenonderzoek dient een PvE opgesteld te worden, welke vervolgens door de gemeente Oosterhout getoetst dient te worden;

- Lage verwachting. Geen dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ toekennen. Voor deze zones geldt dat indien men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks vooronderzoek toch op archeologische resten stuit, dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet (2016) zo spoedig mogelijk gemeld moet worden bij de Minister van OC&W (de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) of gemeente Oosterhout.

De resultaten van het archeologisch onderzoek en het advies van de regioarcheoloog zijn verwerkt in de planregels en op de verbeelding van het plan. Aan de gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie toegekend, ter bescherming en veiligstelling van aanwezige archeologische waarden. Daarbij is voor beide gebieden het beschermingsniveau voor een hoge archeologische verwachting gehanteerd, derhalve een vrijstellingsgrens van 100 m<sup>2</sup> en 30 cm – mv. Vanwege de beperkte omvang van het perceelsgedeelte met een middelhoge verwachtingswaarde, ligt het niet in de rede hiervoor een aparte regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

De werkzaamheden die voortvloeien uit het initiatief, zijnde de sloop van de varkensstallen inclusief het verwijderen van de mestkelders, beperken zich tot de zone met een lage archeologische verwachting. Het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek wordt vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

### 6.4 Ecologie

De initiatiefnemer heeft opdracht verstrekt aan gespecialiseerd bureau EAC om het aspect ecologie te onderzoeken. De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. De conclusies zijn onderstaand weergegeven.

“De bruine kikker, gewone pad en bastaardkikker zullen het plangebied maximaal gebruiken als ‘doortrekroute’ of mogelijk als tijdelijke schuilplaats onder stenen of hout. Van de huisspitsmuis kan binnen het plangebied een vaste verblijfplaats voorkomen. De functies die het plangebied eventueel actueel bezit voor de huisspitsmuis en de amfibiesoorten zullen door de geplande activiteiten niet verdwijnen. De genoemde soorten zijn in Noord-Brabant tevens vrijgesteld, waardoor de aanvraag van een ontheffing voor het vernielen of beschadigen van de vaste verblijf- en/of rustplaatsen niet noodzakelijk is.

De gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis gebruiken het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Het plangebied is actueel niet van essentieel belang als foerageergebied voor de vleermuizen. Voor een eventuele aantasting van het foerageergebied is de aanvraag van een ontheffing niet noodzakelijk. Vaste verblijfplaatsen dan wel vaste vliegroutes van vleermuizen zijn binnen het plangebied niet waargenomen.

Van de vogelsoorten behorende tot de categorieën 1 t/m 5 van de lijst van jaarrond beschermde nesten zijn binnen het plangebied geen vaste verblijf- en/of rustplaatsen waargenomen. De te slopen bebouwing is actueel en potentieel niet geschikt als broedplaats van bijvoorbeeld de huismus, gierzwaluw of uilen. De planning is om de te slopen gebouwen in of omstreeks november 2017 te slopen. In die periode van het jaar is de mogelijkheid dat er dan nog broedende vogels aanwezig zijn zo goed als zeker uitgesloten.

Op basis van de huidige inrichting en een deskundigenoordeel kan worden gesteld dat een gedetailleerder (jaarrond)onderzoek naar vleermuizen, broedvogels of andere beschermde soorten niet noodzakelijk is.”

### 6.5 Wegverkeerslawaaï

Door middel van de Wet geluidhinder (Wgh) worden de zogenoemde geluidgevoelige objecten beschermd tegen lawaai. De Wgh kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen, zijnde een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde). De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid maatwerk te leveren voor de lokale situatie, door het vaststellen van een hogere waarde dan de ondergrens, tot maximaal de bovengrens.

Het initiatief leidt niet tot het toevoegen van een geluidgevoelig object binnen het plangebied. De bestaande bedrijfswoning wordt van oudsher gebruikt voor bewoning en deze feitelijke situatie verandert door de voorgenomen ontwikkeling niet. Het wordt op dit moment niet noodzakelijk geacht een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï uit te voeren.

### 6.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies aan te brengen. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt daardoor gehandhaafd en bevorderd. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstand tot milieugevoelige functies.

De richtlijnafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtlijnafstanden met één stap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Vanwege de ligging in de directe nabijheid van hoofdinfrastructuur en de menging van de functies wonen en (agrarische) bedrijvigheid, kan het plangebied als gemengd gebied beschouwd worden.

Op een afstand van 250 meter van het plangebied bevindt zich aan de Provincialeweg 30 een agrarisch toeleveringsbedrijf. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor dienstverlening ten behoeve van de landbouw met een bedrijfsoppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> een richtafstand in een rustige woonwijk van 50 meter. De bedrijvigheid wordt ingedeeld in milieucategorie 3.1. De werkelijke afstand tot het plangebied van 250 meter voldoet ruimschoots aan de richtafstand. Het is niet noodzakelijk de richtafstand met één stap te verlagen op basis van de ligging van de locatie in gemengd gebied.

Overige bedrijven zijn gelegen op relatief grote afstand van het plangebied, van meer dan 400 meter. Het initiatief voldoet aan de eisen van milieuzonering.

### 6.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit stallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve

veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

Het initiatief voorziet in het beëindigen van de intensieve veehouderij aan Ter Horst 21 en het gebruik van de bestaande agrarisch bedrijfswoning voor woondoeleinden. Formeel blijft, voor de toetsing (in de toekomst) aan de Wet geurhinder en veehouderij of het Activiteitenbesluit, de woonboerderij gezien worden als een ‘woning bij een veehouderij die is beëindigd’. Het toetsingskader wijzigt derhalve niet door de voorgenomen ontwikkeling. Door het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een woonbestemming, ontstaat geen nieuw geurgevoelig object.

Geurhinder wordt bepaald op basis van de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de meeste geurbelasting op een geurgevoelig object veroorzaakt. In de omgeving van het plangebied zijn vier agrarische bedrijven gelegen waar vee wordt gehouden. Tabel 1 geeft een overzicht van deze locaties.

| Adres             | Afstand tot woning | Diersoort | Geuremissie of vaste afstand |
|-------------------|--------------------|-----------|------------------------------|
| Ter Horst 8       | 80 meter           | Varkens   | Geuremissie                  |
| Ter Horst 21      | 0 meter            | Varkens   | Te saneren                   |
| Ter Horst 15      | 175 meter          | Rundvee   | Vaste afstand (50 m)         |
| Provincialeweg 29 | 250 meter          | Rundvee   | Vaste afstand (50 m)         |

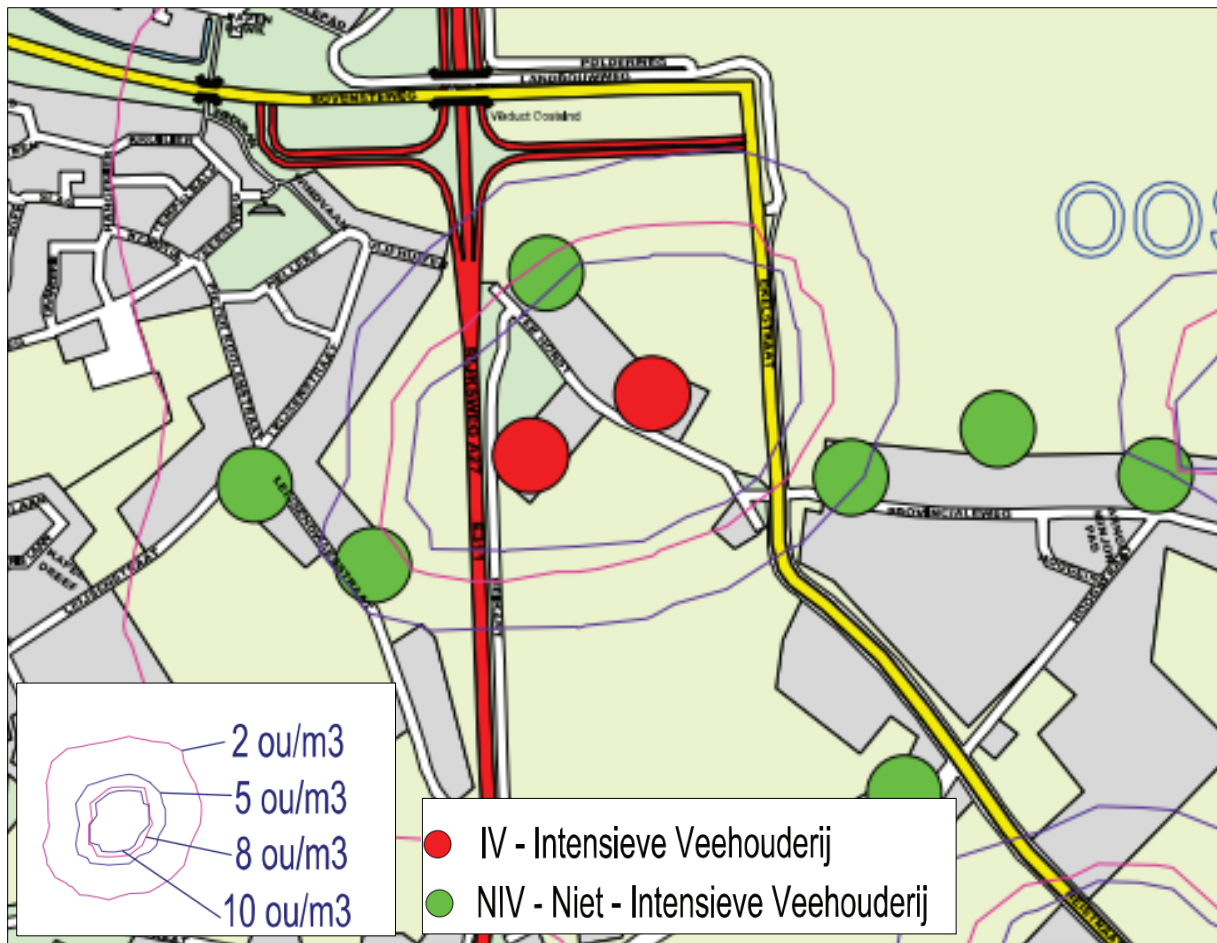
**Tabel 2 Agrarische bedrijven omgeving plangebied**

Voor de varkenshouderij aan Ter Horst 8 zijn 1.900 vleesvarkens vergund, met een totale geuremissie van 41.130 Ou/s. De voorgrondbelasting van deze veehouderij op het plangebied is niet bepaald, omdat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande agrarische bedrijfswoning door de voorgenomen ontwikkeling aanzienlijk verbetert. De ter plaatse van het plangebied gevestigde intensieve veehouderij wordt immers beëindigd. De geurhinder op de woning van de 1.397 vleesvarkens en 60 vleesstieren die momenteel zijn vergund behoort daardoor definitief tot het verleden. Deze dieren aantallen leiden in de huidige situatie tot een geuremissie van 34.267 Ou/s. Het initiatief vermindert de geurhinder en heeft een positieve invloed op het woon- en leefklimaat in de bestaande bedrijfswoning.

De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. Afbeelding 13 geeft een uitsnede uit de kaart ‘achtergrondbelasting maximale geursituatie’ zoals opgenomen in de gebiedsvisie bij de Verordening geurhinder en veehouderij van gemeente Oosterhout (2016). Afbeelding 13 geeft weer dat ter plaatse van het plangebied de achtergrondbelasting meer dan 10 Ou/m<sup>3</sup> bedraagt, en wordt veroorzaakt door de intensieve veehouderijen Ter Horst 8 en Ter Horst 21. Door de beëindiging van de intensieve veehouderij aan Ter Horst 21 zal het woon- en leefklimaat in de bestaande bedrijfswoning verbeteren. Ook de rundveehouderij aan de Provincialeweg 29 wordt momenteel beëindigd.

Het initiatief mag de omliggende veehouderijen niet onevenredig beperken in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Voor alle veehouderijen in de omgeving van het plangebied geldt dat op kortere afstand reeds geurgevoelige objecten (woningen) zijn gelegen, die het

ontwikkelperspectief van de veehouderijen bepalen. Het toekennen van de bestemming Wonen aan de bestaande bedrijfswoning, vormt derhalve geen belemmering voor veehouderijen in de omgeving.

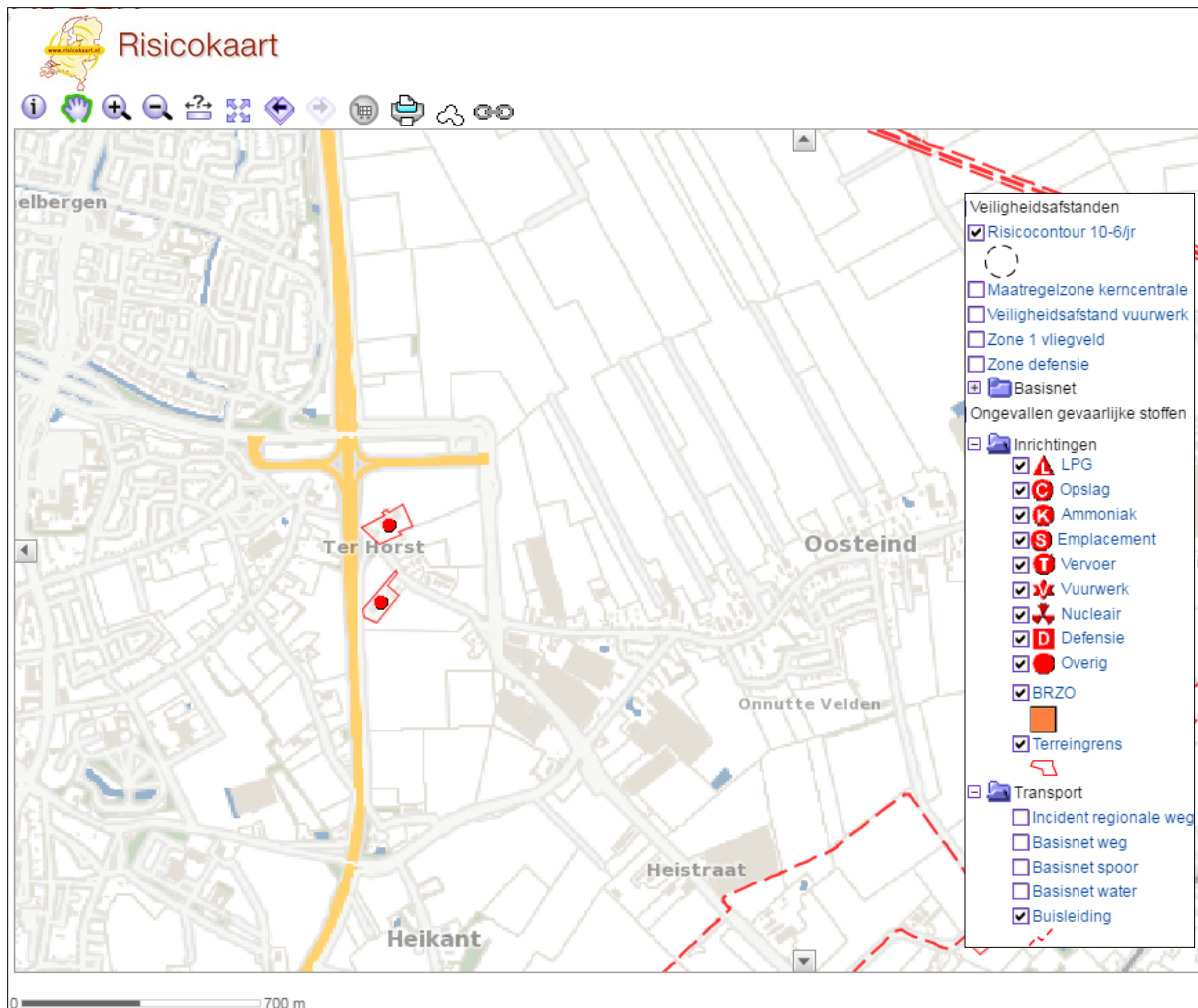


Afbeelding 13 Achtergrondbelasting maximale geursituatie

## 6.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid ziet op de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijk kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit: Besluit externe veiligheid inrichtingen, circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Enerzijds gaat het over de risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en anderzijds over de risico ontvangers (omstanders). Bij risico ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen waarin groepen van circa 50 personen of meer, langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin kleinere groepen verblijven worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn. Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waar groepen van minder dan 50 personen langere aaneengesloten tijd verblijven. De woningen binnen het plangebied zijn beperkt kwetsbare objecten.



Abbeelding 14 Uitsnede risicokaart Nederland

De wetgever maakt onderscheid tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR  $10^{-6}$ /jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Om te bepalen of de bestaande bedrijfswoning ligt binnen de plaatsgebonden risicocontour PR  $10^{-6}$ /jaar is de risicokaart van Nederland geraadpleegd. Afbeelding 14 geeft een uitsnede weer van deze kaart. Uit de risicokaart blijkt dat de woonboerderij niet binnen een plaatsgebonden risicocontour gelegen is. Er zijn in de directe omgeving geen buisleidingen aanwezig, waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. Overigens betekent het wijzigen van de bestemming van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar

woondoeleinden, niet dat een beperkt kwetsbaar object wordt opgericht. Er vindt geen wijziging plaats in de feitelijke situatie. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

## **6.9 Kabels en leidingen**

Uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied blijkt dat zich binnen het plangebied twee ondergrondse leidingen bevinden. Deze zijn gelegen aan de uiterste westelijke en noordelijke rand van de locatie Ter Horst 8. Op deze locatie vinden geen werkzaamheden of wijzigingen plaats. Voor de locatie Ter Horst 21 is geen sprake van aanwezigheid van kabels of leidingen. Dit wordt bevestigd door de initiatiefnemer, die van de situatie ter plaatse goed op de hoogte is. Voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden binnen het plangebied ten behoeve van de sanering van de stallen, zal een KLIC melding worden gedaan, zodat de ligging van kabels en leidingen in beeld is.

## **6.10 Luchtkwaliteit**

Het beleid en de regelgeving inzake luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Voor verschillende stoffen zijn luchtkwaliteitsnormen vastgesteld. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Overschrijding van de grenswaarden van de andere stoffen komt nauwelijks voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet in betekenende mate (NIBM). Deze projecten vergen geen nadere toetsing op luchtkwaliteit. Ze zijn zo klein dat ze geen wezenlijk invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, ook niet in gebieden met te veel luchtverontreiniging (overschrijdingsgebieden). De ministeriële regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM project is. Dat is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Binnen het plangebied wordt de agrarische bedrijfsvoering beëindigd en krijgt de bestaande bedrijfswoning een woonbestemming. Gezien de aard en kleinschaligheid van het project, draagt het NIBM bij aan de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing van het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

## **6.11 Toetsing besluit milieueffectrapportage**

Op 1 april 2011 is het besluit milieueffectrapportage (MER) gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, veelal moet worden afgewogen of een MER-beoordeling nodig is of niet. Een MER-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling is niet gebleken dat het initiatief belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, die leiden tot een MER beoordelingsplicht.

### **6.12 Gezondheid**

In de huidige wetgeving is nog geen geschikt beoordelingskader opgenomen om de gezondheidsrisico's mee te wegen bij ruimtelijke beslissingen en in procedures op grond van de Wet milieubeheer. Het initiatief leidt tot de beëindiging van de intensieve veehouderij aan Ter Horst 21. Het is niet aannemelijk dat het toekennen van een woonbestemming aan de bestaande bedrijfswoning leidt tot risico's voor de gezondheid.

### **6.13 Straling**

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter omgaan met Risico's, besloten met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningsleidingen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. Dit houdt in dat bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningsleidingen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetisch veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningsleiding. De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding is gelegen op een afstand van circa 1,5 km van het plangebied. Daarmee voldoet het initiatief ruimschoots aan de norm van NMP4.

### **6.14 Verkeer en parkeren**

In de nieuwe situatie wordt de woonboerderij aan Ter Horst 21 via twee verharde opritten ontsloten op Ter Horst. De locatie biedt voldoende ruimte om op eigen terrein te voorzien in minimaal twee verharde parkeerplaatsen per woning. Daarmee wordt voldaan aan de CROW parkeernorm voor vrijstaande woningen.

De momenteel aanwezig infrastructuur voldoet voor het initiatief. Ter Horst is een met klinkers verharde weg die goed bereikbaar is via de N269 en de A27. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied neemt in de nieuwe situatie aanzienlijk af, ten opzichte van een reguliere agrarische bedrijfsvoering.

### **6.15 Landschappelijke inpassing**

In de toekomstige situatie is voor de locatie Ter Horst 21 sprake van een ruim perceel met een woonboerderij en een vrijstaand bijgebouw. De bebouwing wordt aan de west-, noord- en oostzijde groen omzoomd met een robuuste struweelhaag, waarmee gezorgd wordt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in de notitie die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. Op de locatie Ter Horst 8 vinden geen wijzigingen plaats.

## 7. Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is er mee bekend dat de kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de planologische procedure voor zijn rekening komen. Dit betreft onder meer de kosten voor benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan moeten worden.

Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling, waarbij de intensieve veehouderij op de locatie Ter Horst 21 wordt beëindigd, zal geen sprake zijn van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de initiatiefnemer gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemer gedragen.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de uitwerking van het initiatief aan Ter Horst 8 en 21 zijn de belangen van omwonenden meegewogen. Om direct omwonenden in een vroegtijdig stadium te informeren over het initiatief, hebben de heer en mevrouw Donkers hen persoonlijk geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Uit de omgevingsdialoog blijkt dat vanuit de omgeving geen weerstand is te verwachten tegen het initiatief. De rapportage met de resultaten van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage 9.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd door een goede communicatie met omwonenden en de wettelijke procedure om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan. Het op de juiste wijze in het bestemmingsplan verwerken van eventuele zienswijzen, komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid ten goede.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Gemeente Oosterhout heeft in dit kader het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overleginstanties, waaronder provincie Noord-Brabant. De opmerkingen van provincie Noord-Brabant zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad van Oosterhout heeft het bestemmingsplan op 22 mei 2018 ongewijzigd vastgesteld. Het vastgestelde plan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd en staat gedurende deze periode open voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 7.3 Handhaving

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het bestemmingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig

beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 12 'Ter Horst 8 en 21' is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen duidelijk omschreven. De bouwmogelijkheden zijn concreet in de regels van het bestemmingsplan weergegeven.

## Bijlagen

1. Tekening milieuvergunning. Besluit van Burgemeester en Wethouders van gemeente Oosterhout van 22 april 1996. Oosterhout.
2. Notitie landschappelijke inpassing Ter Horst 21 Oosteind. 14 juni 2017. Mureau Advies, Wagenberg.
3. Berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering. Ter Horst 8 en 21 Oosteind. 20 december 2017. Mureau Advies, Wagenberg.
4. Verkennend bodemonderzoek. Ter Horst 21 te Oosteind. Projectnummer B1935. 5 oktober 2017. BodemInzicht, Veghel.
5. Verkennend bodemonderzoek Ter Horst 21 te Oosteind. Zaaknummer 17050724. 13 juni 2017. Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, Tilburg.
6. Nader asbestonderzoek Ter Horst 21 te Oosteind. Projectnummer 0417336.00. 20 juni 2017. Antea Group, Oosterhout.
7. Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase). Oosteind. Plangebied Ter Horst 21. Rapport V-17.0168. December 2017. BAAC Onderzoeks- en adviesbureau, 's-Hertogenbosch.
8. Onderzoek naar beschermde soorten in het plangebied Ter Horst 21 te Oosteind (gemeente Oosterhout). Augustus 2017. Ecologisch Adviesbureau Cools, Ulvenhout.
9. Verslag omgevingsdialoog Ter Horst 8 en 21 Oosteind. 4 januari 2017. Mureau Advies, Wagenberg.

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