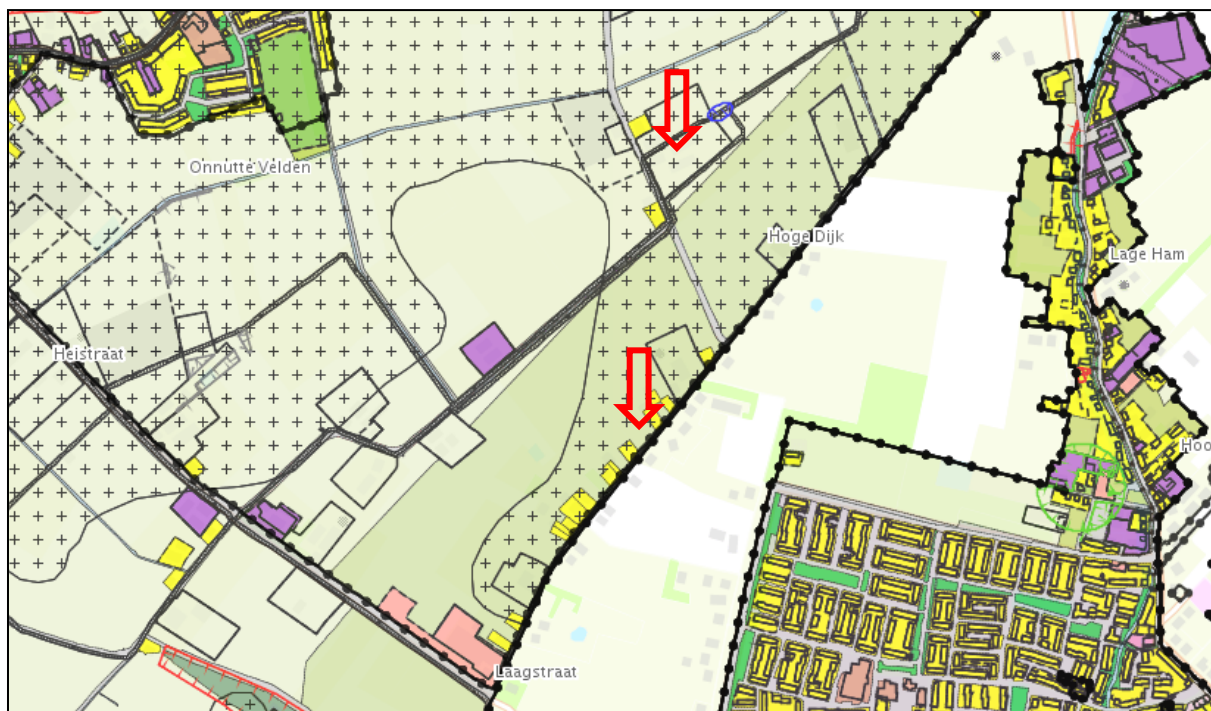


Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)
Herziening 13 'Griendsteeg 17 en Hoge Dijk'

Toelichting



Planstatus: Vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.0826.BSPhz13BG2013-VA01
Auteur: Ir. C.C.F. Mureau
Datum: 22 mei 2018

Opdrachtgevers: Dhr. en mevr. Grunwald en Paardenhouderij Leenaars
Rosa Manusstraat 5 Griendsteeg 17
5122 BW Rijen 4909 BJ Oosteind

Contactpersoon gemeente: Dhr. D. van Dongen

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding en doel	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Bestaande situatie	5
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	7
3. Toekomstige situatie	8
3.1 Algemeen	8
3.2 Ruimtelijke structuur	8
3.3 Verkeer en parkeren	10
3.4 Groen- en waterstructuur	10
3.5 Functionele structuur	11
4. Toelichting op de planregels	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Regels	13
5. Beleidskader	15
5.1 Wettelijk kader	15
5.2 Rijksbeleid	17
5.3 Provinciaal beleid	18
5.4 Gemeentelijk beleid	24
5.5 Conclusie	27
6. Verantwoording	28
6.1 Bodem	28
6.2 Water	28
6.3 Cultuurhistorie en archeologie	30
6.4 Ecologie	33
6.5 Wegverkeerslawaaï	35
6.6 Bedrijven en milieuzonering	36
6.7 Geur	36
6.8 Externe veiligheid	37
6.9 Kabels en leidingen	40
6.10 Luchtkwaliteit	40
6.11 Toetsing besluit milieueffectrapportage	41
6.12 Gezondheid	41
6.13 Straling	41
6.14 Verkeer en parkeren	42
6.15 Landschappelijke inpassing	42
7. Uitvoerbaarheid	42
7.1 Economische uitvoerbaarheid	43
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.3 Handhaving	43
Bijlagen	44

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Griendsteeg 17 te Oosteind, bevindt zich de intensieve veehouderij die door de heer Leenaars is aangekocht, met de bedoeling deze om te vormen naar een agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenhouderij. Met het beëindigen van de intensieve veehouderij ontstaan twee bouwtitels. Een van deze bouwtitels wordt verzilverd aan de Hoge Dijk te Oosteind, waar de heer en mevrouw Grunwald een vrijstaande woning met bijgebouw willen realiseren.

Gemeente Oosterhout heeft in de brief van 30 juni 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.

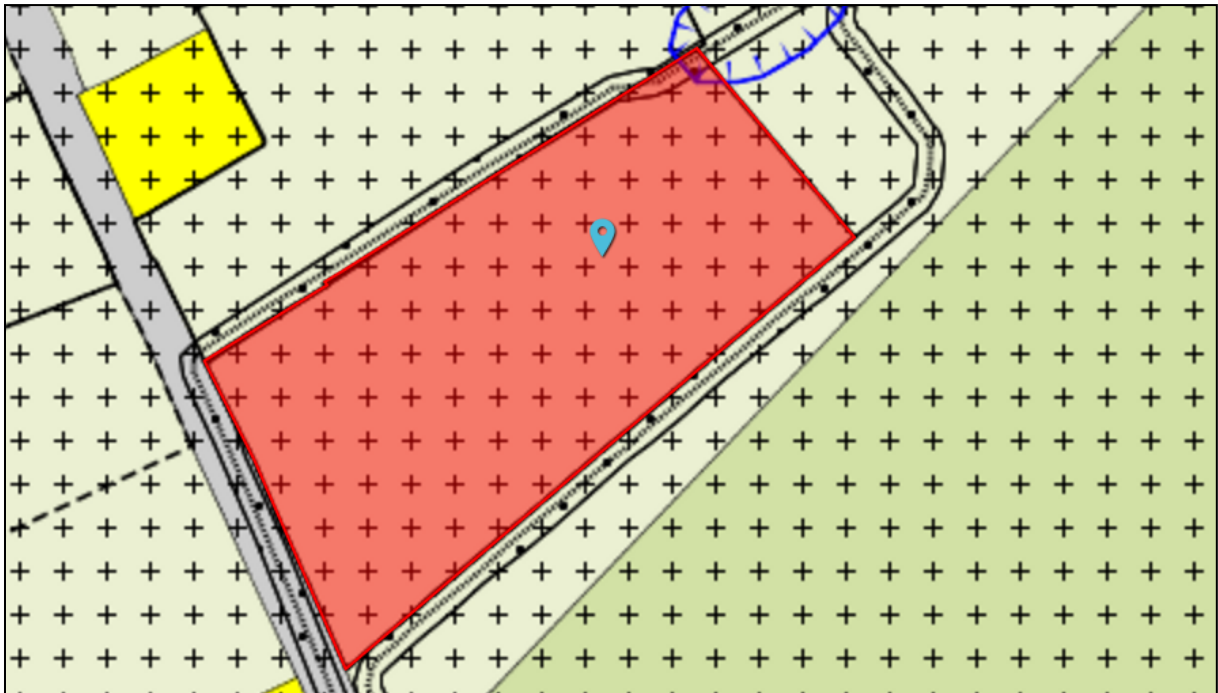
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties, gelegen aan de Griendsteeg 17 en de Hoge Dijk ongenummerd, in het buitengebied ten zuiden van Oosteind. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied weer.



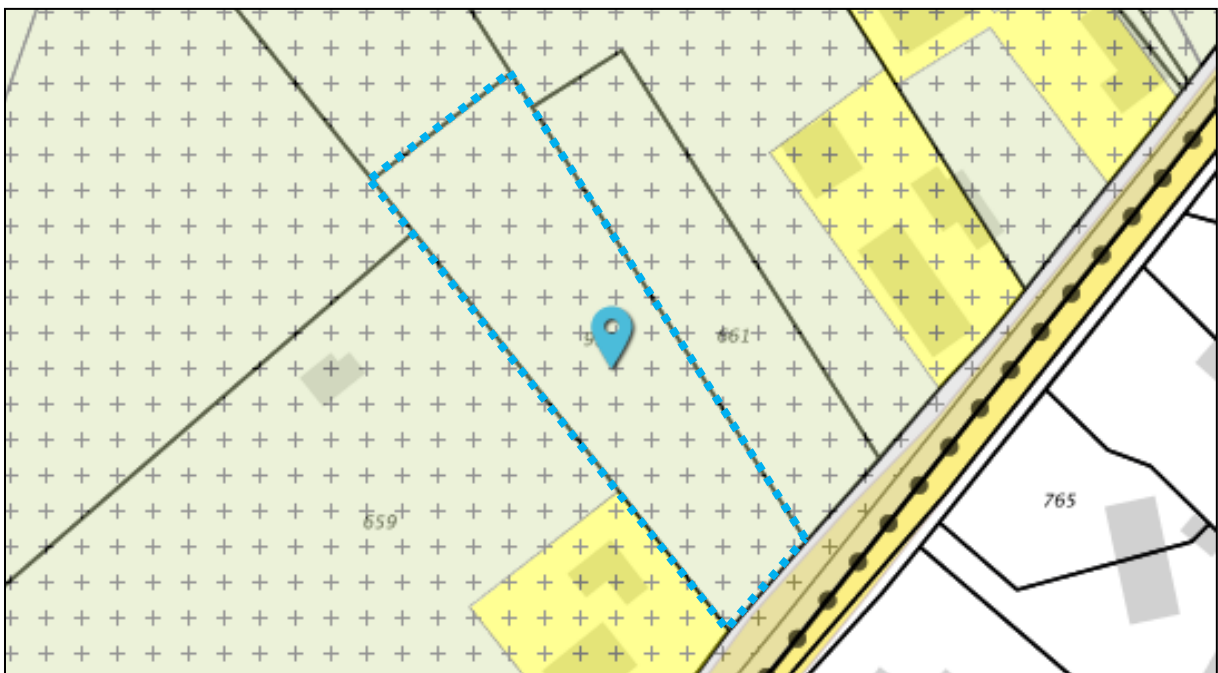
Afbeelding 1.1 Luchtfoto Griendsteeg 17 en Hoge Dijk en omgeving

Het plangebied aan de Griendsteeg 17 wordt gevormd door het agrarisch bouwvlak, zoals dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Afbeelding 1.2 geeft met rood de ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1.2 Begrenzing plangebied Griendsteeg 17

Het plangebied aan de Hoge Dijk wordt gevormd door het kadastrale perceel Oosterhout V 935. Afbeelding 1.3 geeft de ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1.3 Begrenzing plangebied Hoge Dijk

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

Beide locaties die het plangebied vormen zijn gelegen ten zuiden 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

Griendsteeg 17

Het plangebied is gelegen aan de Griendsteeg, ten zuiden van de kern Oosteind. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het straatbeeld kenmerkt zich door verspreid gelegen bebouwing en voor efficiënt agrarisch gebruik ingerichte percelen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto bestaande situatie Griendsteeg 17

Binnen het plangebied aan de Griendsteeg 17 zijn de varkensstallen en overige voorzieningen ten behoeve van de intensieve veehouderij reeds gesloopt. De bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw zijn gehandhaafd. Afbeelding 2.1 geeft een beeld van de bestaande situatie.

Hoge Dijk

Het plangebied is gelegen aan de Hoge Dijk, ten zuiden van de kern Oosteind. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele (voormalige) agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het straatbeeld kenmerkt zich door verspreid gelegen bebouwing en een menging van functies aan het bebouwingslint. Binnen het plangebied aan de Hoge Dijk bevindt zich momenteel geen bebouwing. Het perceel is in gebruik als grasland. Afbeelding 2.2 geeft een beeld van de bestaande situatie.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto bestaande situatie Hoge Dijk

2.3 Verkeer en parkeren

Griendsteeg 17

De locatie Griendsteeg 17 wordt ontsloten op de Griendsteeg via een twee verharde opritten. De Griendsteeg sluit via de Provincialeweg door de kern Oosteind en de Hoge Dijk aan op de N629 (Oosterhout – Dongen) en Rijksweg A27. De locatie is voorzien van voldoende erfverharding. Parkeren en manoeuvreren vindt plaats op eigen terrein.

Hoge Dijk

De locatie Hoge Dijk wordt ontsloten op de Hoge Dijk via een onverharde oprit. De Hoge Dijk sluit aan op de provinciale weg N629 (Oosterhout – Dongen) en Rijksweg A27 is op deze wijze goed bereikbaar.

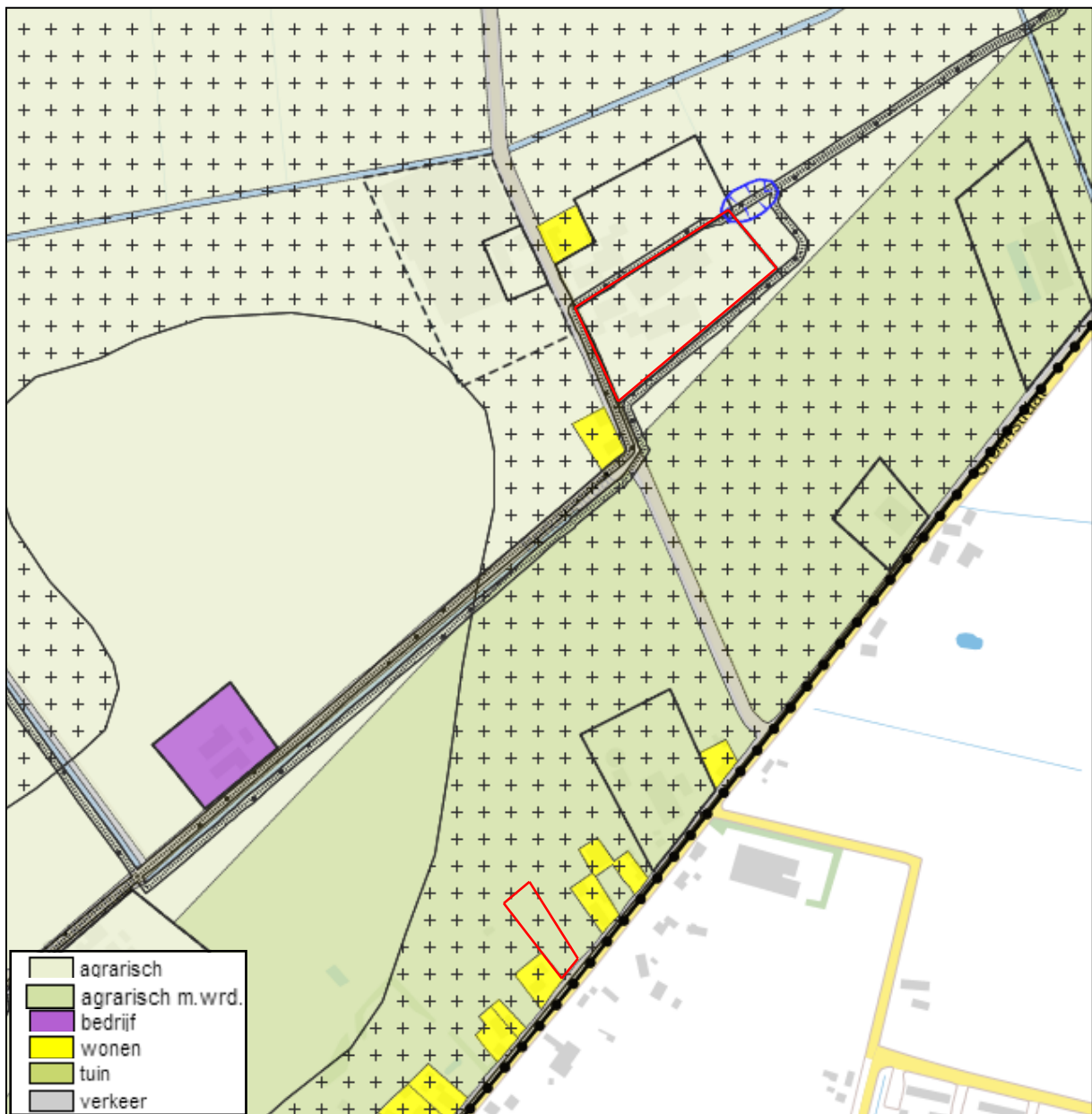
2.4 Groen- en waterstructuur

Rondom beide locaties van 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 de Hoge Dijk. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele watergangen. Deze dienen voor de afwatering van de aanliggende landbouwgronden.

2.5 Functionele structuur

In de omgeving van beide locaties van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven, burgerwoningen en een niet-agrarisch bedrijf. De omliggende percelen zijn landbouwkundig in gebruik. Afbeelding 2.3 geeft de functionele structuur weer in de vorm van een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.



Afbeelding 2.3 Functionele structuur bestaande situatie

3. Toekomstige situatie

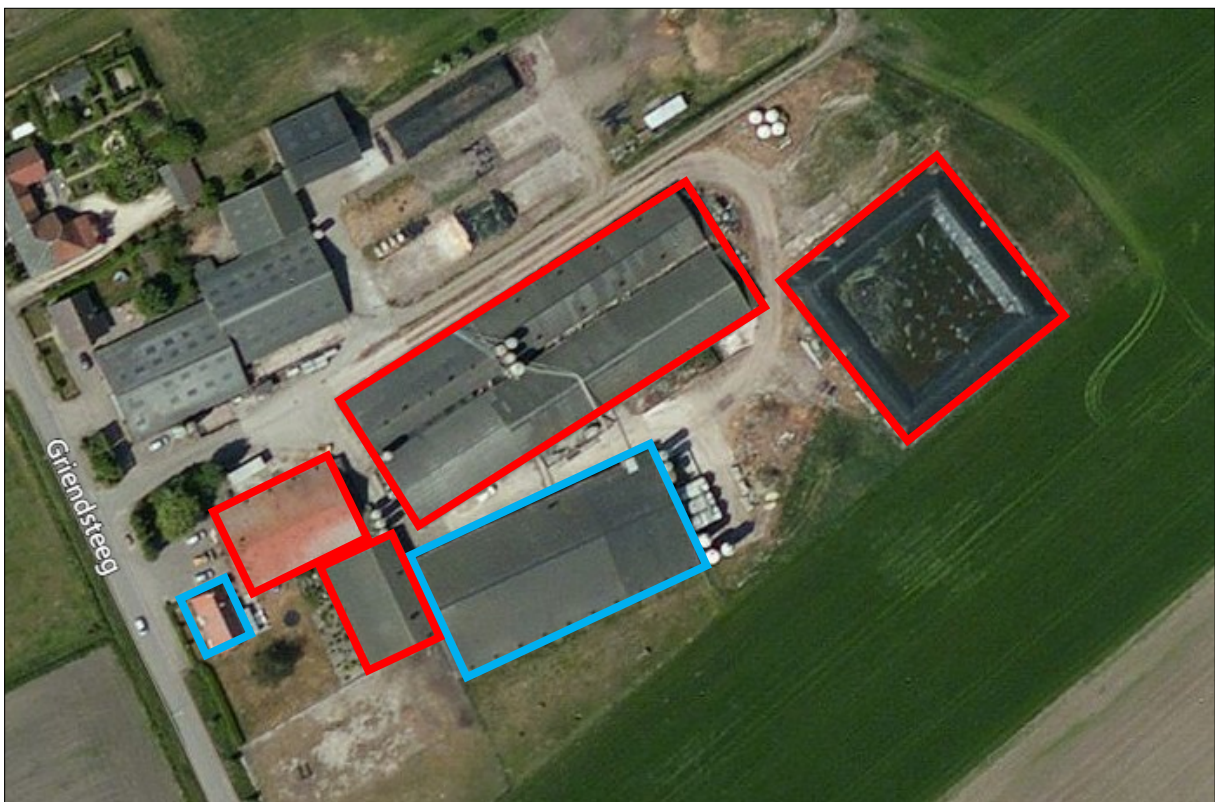
3.1 Algemeen

De intensieve veehouderij aan de Griendsteeg 17 wordt definitief 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 agrarische bedrijfsvoering in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij. Een van de twee bouwtitels die ontstaan wordt toegepast aan de Hoge Dijk. Hier wordt een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele opzet van de toekomstige situatie.

3.2 Ruimtelijke structuur

Griendsteeg 17

Door het toepassen van de regeling ruimte-voor-ruimte wordt de intensieve veehouderij aan de Griendsteeg 17 definitief beëindigd. De bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij zijn inmiddels gesloopt en de agrarische bedrijfsvoering wordt voortgezet in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij. De gesloopte en te handhaven bebouwing is op afbeelding 3.1 weergegeven. Op deze afbeelding is de te handhaven bebouwing met blauw aangeduid. De gesloopte bebouwing en voorzieningen ten behoeve van de intensieve veehouderij zijn rood omkaderd.



Afbeelding 3.1 Gesloopte en te handhaven bebouwing

In de nieuwe situatie bevinden zich op het perceel de bedrijfswoning met bijgebouw en een trainingshal met 28 paardenboxen voor de fokmerries en de paarden die worden opgefokt en afgericht. Dit bestaande bedrijfsgebouw met afmetingen van circa 28 x 57 meter (1.600 m²) biedt ook ruimte voor de opslag van hooi en stro en machines en werktuigen. Op het agrarisch erf worden daarnaast een buitenrijbak met afmetingen 20 x 40 meter, drie paddocks met afmetingen 20 x 20 meter en een stadmolen gerealiseerd.



	Bedrijfswoning (bestaand)
	Trainingshal, paardenboxen en opslag (bestaand)
	Bijgebouw bij de woning (nieuw te realiseren)
	Buitenrijbak (nieuw te realiseren)
	Paddocks (nieuw te realiseren)
	Stadmolen (nieuw te realiseren)

Afbeelding 3.2 Nieuwe situatie

De voorzieningen ten behoeve van de productiegerichte paardenhouderij worden gerealiseerd ten noorden van het bestaande bedrijfsgebouw. De jonge opfokpaarden worden grotendeels elders gehuisvest, zoals ook in de huidige bedrijfsvoering gebruikelijk is. Afbeelding 3.2 geeft de beoogde nieuwe situatie weer, met de bestaande en nieuw te realiseren bebouwing en voorzieningen. In vergelijking met de intensieve veehouderij, is sprake van een aanzienlijke afname van de bebouwde oppervlakte.

Hoge Dijk

Aan de Hoge Dijk wordt een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd. In bijlage 1 bij deze toelichting is een analyse opgenomen van de ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpasbaarheid van de nieuwe bebouwing.

3.3 Verkeer en parkeren

Griendsteeg 17

De paardenhouderij aan de Griendsteeg 17 wordt via een brede verharde oprit ten noorden van de bedrijfswoning ontsloten. Ten opzichte van de voorheen gevestigde grootschalige intensieve veehouderij, neemt het aantal verkeersbewegingen op de Griendsteeg aanzienlijk af. Dit leidt tot een verbetering van de verkeerssituatie.

De locatie biedt voldoende ruimte om op eigen terrein te voorzien in parkeerplaatsen voor eigen gebruik en bezoekers. Deze worden nabij de inrit ten noorden van de bedrijfswoning gerealiseerd. Ook voor auto's met trailers en vrachtwagens is op het verharde erf ten noorden van het bestaande bedrijfsgebouw voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte aanwezig. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren of manoeuvreren.

Hoge Dijk

In de nieuwe situatie wordt de vrijstaande woning via een brede verharde oprit ontsloten op de Hoge Dijk. Het toevoegen van één woning leidt tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen. De locatie biedt op de brede oprit ten zuiden van het bijgebouw 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

Griendsteeg 17

De agrarische bedrijfslocatie wordt in de nieuwe situatie voorzien van passende erfbeplanting. De landschappelijke inpassing van de locatie, bestaande uit solitaire bomen en beukenhagen aan de wegzijde en knotwilgen op de zuidelijke perceelgrens, is nader uitgewerkt in de notitie die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. De bestaande watergangen in de omgeving van het plangebied worden gehandhaafd.

Hoge Dijk

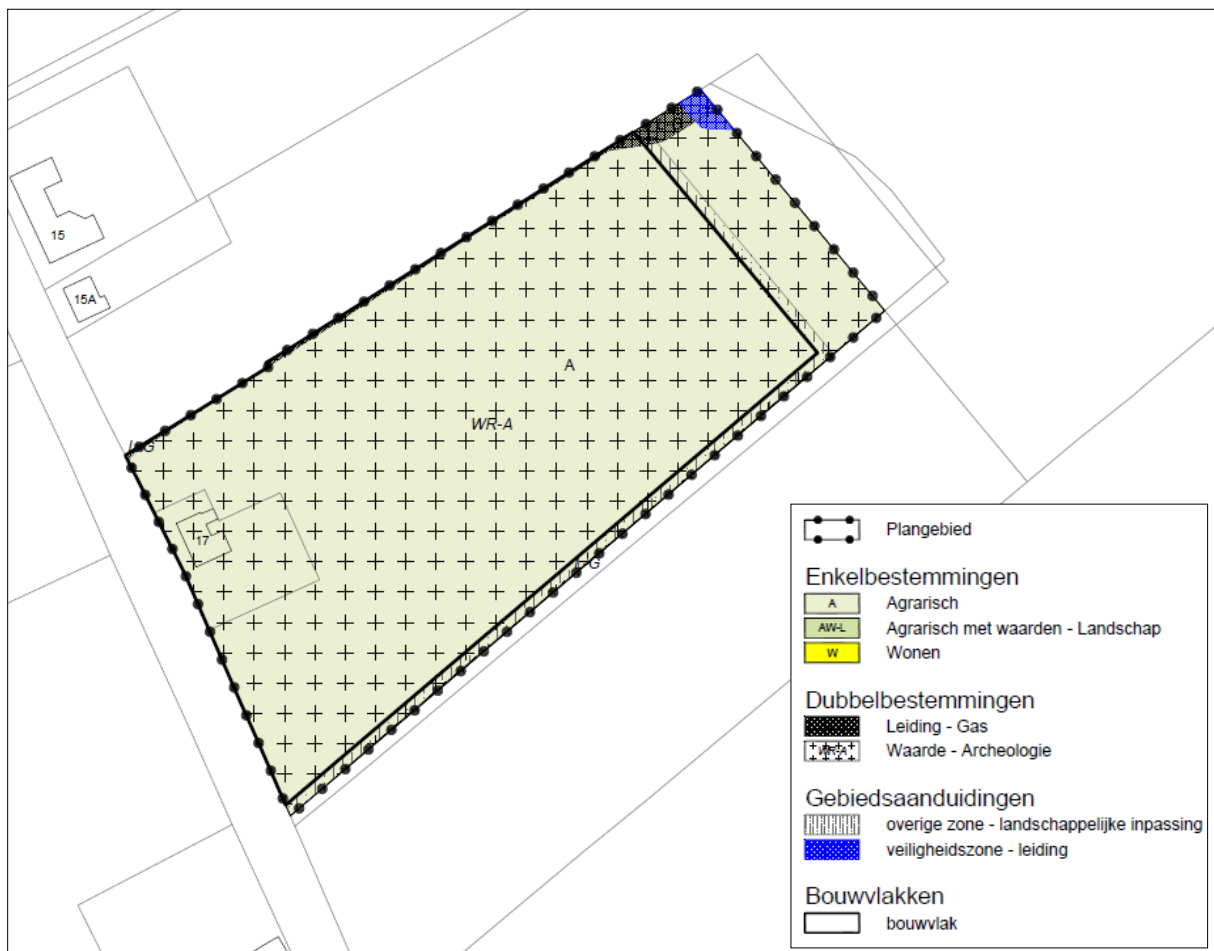
In de toekomstige situatie is sprake van een ruim perceel met een vrijstaande woning met bijgebouw. De robuuste houtwal op de westelijke perceelsgrens wordt gehandhaafd. Aan de noord- en oostzijde worden een hoogstam fruitboomgaard en solitaire bomen aangeplant. De doorzichten naar het achtergelegen gebied blijven op deze wijze intact en de nieuwe

bebouwing wordt groen ingepast zonder deze volledig aan het zicht te onttrekken. In bijlage 2 is de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt.

3.5 Functionele structuur

Griendsteeg 17

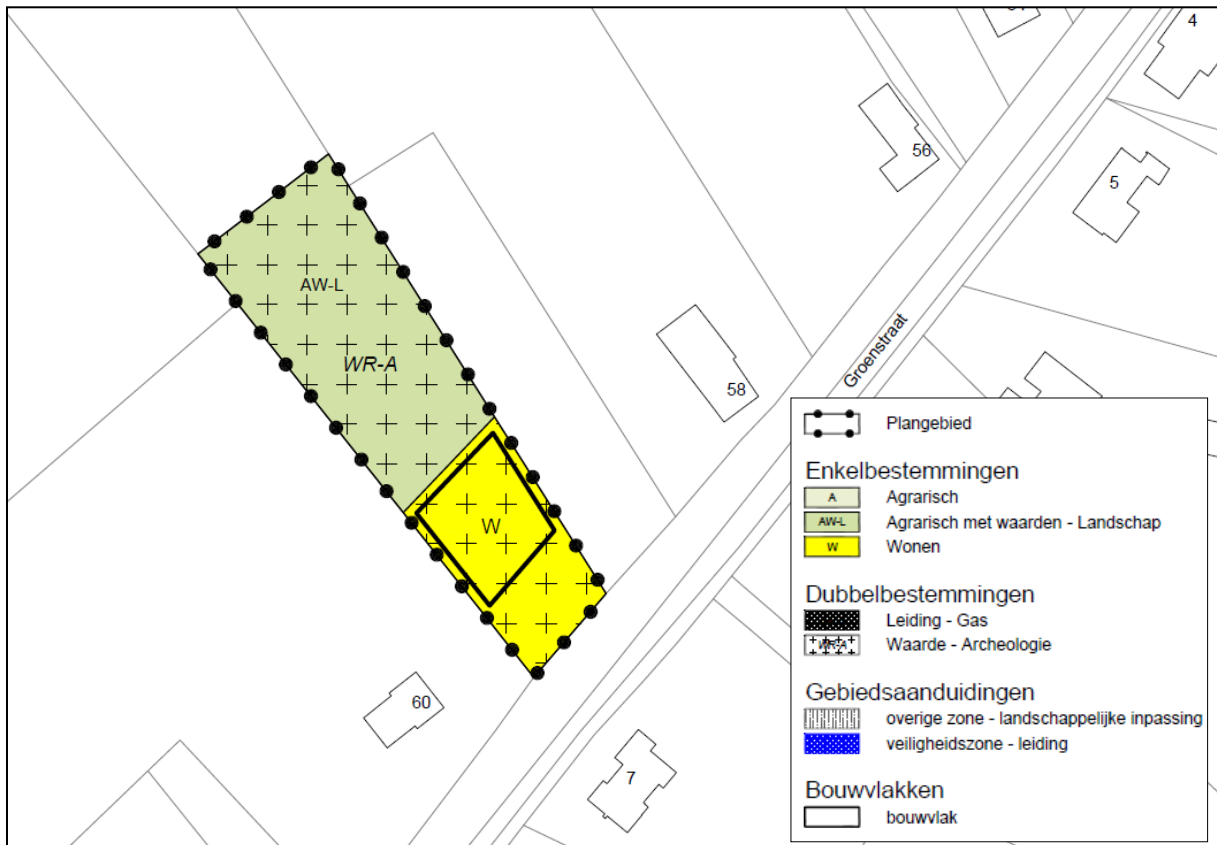
In de toekomstige situatie is aan de Griendsteeg 17 een agrarisch bedrijf gevestigd in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij. Deze functie is passend binnen het functiepatroon aan de Griendsteeg. De activiteiten bestaan uit het fokken van paarden, het opfokken en africhten van paarden en handel in (opgefokte) paarden. De huidige omvang van het bouwvlak bedraagt 17.167 m² en wordt met 2.167 m² verkleind tot 15.000 m². Deze oppervlakte is noodzakelijk, omdat alle bebouwing en permanente voorzieningen binnen het bouwvlak gelegen moeten zijn. Het bouwvlak wordt aan de zuid- en westzijde omzoomd door de landschappelijke inpassing. Afbeelding 3.3 geeft de functionele structuur van het plangebied in de toekomstige situatie weer.



Afbeelding 3.3 Functionele structuur toekomstige situatie Griendsteeg 17

Hoge Dijk

Op het perceel aan de Hoge Dijk wordt een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd. Deze functie is passend binnen het functiepatroon van het bebouwingslint aan de Hoge Dijk. Het bestemmingsvlak wonen heeft een oppervlakte van 1.000 m². Het noordelijk deel van het plangebied met een oppervlakte van 1.850 m² behoudt de agrarische bestemming en mag niet worden bebouwd. Afbeelding 3.4 geeft de functionele structuur van het plangebied in de toekomstige situatie weer.



Afbeelding 3.4 Functionele structuur toekomstige situatie Hoge Dijk

4. Toelichting op de planregels

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 13 ‘Griendsteeg 17 en Hoge Dijk’ 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 opstellen 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 13 ‘Griendsteeg 17 en Hoge Dijk’ 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 13 ‘Griendsteeg 17 en Hoge Dijk’ zijn geënt op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), met aanpassingen op diverse onderdelen zodat een specifieke regeling ontstaat voor het plangebied. 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 13 ‘Griendsteeg 17 en Hoge Dijk’ is sprake van de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met

waarden – Landschap en Wonen en de dubbelbestemmingen Leiding – Gas en Waarde – Archeologie.

Agrarisch (artikel 3): de locatie Griendsteeg 17 van het plangebied heeft volledig de bestemming Agrarisch. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik in de vorm van een productiegericht paardenhouderij. Binnen de aanduiding ‘bouwvlak’, met een oppervlakte van 1,5 ha, zijn gebouwen en voorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering toegestaan. De oppervlakte bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal de huidige omvang van 1.600 m².

Agrarisch met waarden – Landschap (artikel 4): het noordelijk deel van de locatie Hoge Dijk van het plangebied heeft de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, rekening houdend met de aanwezige waarden. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen (artikel 5): het zuidelijk deel van de locatie Hoge Dijk van het plangebied met een oppervlakte van 1.000 m² heeft de bestemming Wonen. Binnen het bouwvlak mag een woning aanwezig zijn van maximaal 750 m³ met een bijgebouw van maximaal 100 m².

Leiding – Gas (artikel 6): een smalle strook in het noordoostelijk deel van de locatie Griendsteeg van het plangebied heeft de bestemming Leiding – Gas. De gronden zijn mede bestemd voor het transport van aardgas. Ter bescherming van de leiding zijn bouwregels opgenomen en is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Waarde – Archeologie (artikel 7): het volledig plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. De 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 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 aanduidingen ‘landschappelijke inpassing’ en ‘veiligheidszone – leiding’.

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 projectafwijakingsbesluit;
- 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 projectafwijakingsbesluit 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 projectafwijakingsbesluit;
2. Het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of belangrijke verbouwplannen met functiewijziging, zoals aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het voorliggende initiatief voorziet in een functiewijziging. Gemeente Oosterhout zal een anterieure overeenkomst sluiten met de initiatiefnemers.

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 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Artikel 3.16 regelt de ladder voor duurzame verstedelijking. 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.

Het toevoegen van één woning op de locatie Hoge Dijk 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. Dat wordt bevestigd door jurisprudentie, waarbij het bouwen van drie woningen niet gezien wordt als stedelijke ontwikkeling (ABRS201402621/1/R2) en de Handreiking Ladder duurzame verstedelijking, die vermeldt dat ruimte-voor-ruimte woningen geen stedelijke ontwikkeling vormen.

5.3 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk provinciaal beleid is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

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.

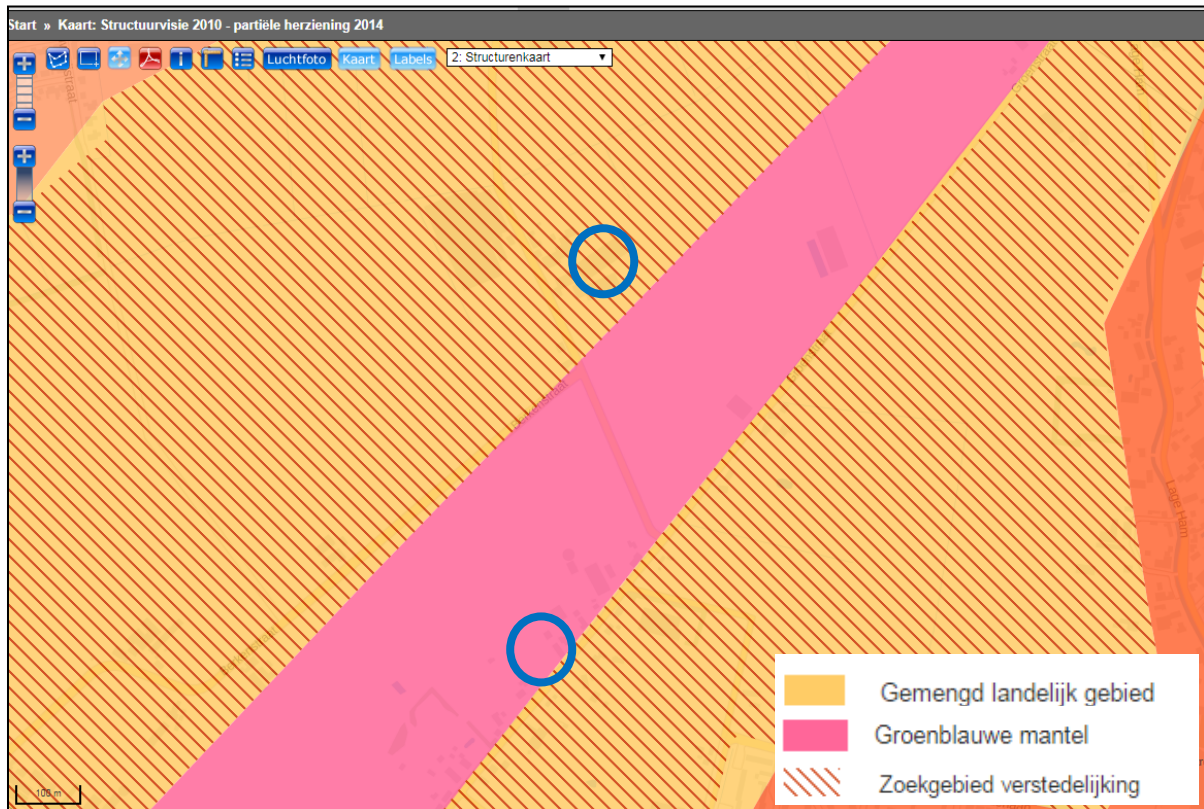
De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

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 5.1 Uitsnede Structurenkaart

Afbeelding 5.1 geeft weer dat het plangebied aan de Griendsteeg 17 is gelegen in gemengd landelijk gebied en is aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking. Het beëindigen van de intensieve veehouderij ter plaatse sluit hier goed bij aan. Het plangebied aan de Hoge Dijk is gelegen in de strook groenblauwe mantel. Bij de inpassing van de vrijstaande woning met bijgebouw zal extra aandacht besteed worden aan de landschappelijke en natuurwaarden van het plangebied en de directe omgeving. Het realiseren van een nieuwe woning aan de Hoge Dijk, in combinatie met het definitief beëindigen van de intensieve veehouderij aan de Griendsteeg 17, is niet in strijd met de structuurvisie.

5.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant (15 juli 2017) vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. In de Verordening ruimte Noord-Brabant 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 de Griendsteeg 17 betreft een intensieve veehouderij met een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. De intensieve veehouderij wordt definitief beëindigd en het agrarisch bedrijf wordt voortgezet in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij. Een van de bouwtitels die ontstaan door het saneren van de intensieve veehouderij wordt ingezet in het plangebied aan de Hoge Dijk. Er wordt een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd.

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 aanzienlijke netto verkleining van het ruimtebeslag, vanwege de sanering van de intensieve veehouderij aan de Griendsteeg 17. Er ontstaan twee bouwtitels vanwege het slopen van meer dan 5.000 m² stallen en overige voorzieningen ten behoeve van de intensieve veehouderij.

Aan de Griendsteeg 17 draagt het verwijderen van bedrijfsbebouwing en voorzieningen ten behoeve van de intensieve veehouderij en het doorhalen van de mestproductierechten bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving. Aan de Hoge Dijk wordt het bebouwingslint versterkt door het toevoegen van een in de omgeving passende woning met bijgebouw. Dit is nader uitgewerkt in de stedenbouwkundige onderbouwing, die is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. 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 bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw aan de Hoge Dijk, in combinatie met het definitief beëindigen van de intensieve veehouderij aan de Griendsteeg 17. De regeling ruimte-voor-ruimte wordt toegepast en de tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering wordt geleverd door het inzetten van één van de twee bouwtitels, die ontstaan bij de sanering van de intensieve veehouderij aan de Griendsteeg 17. De regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap zijn niet van toepassing voor woningen die gebouwd worden met toepassing van de regeling ruimte-voor-ruimte.

Het plangebied aan de Hoge Dijk en Griendsteeg 17 wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. De landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in bijlage 2 bij deze toelichting.

Afbeelding 5.2 geeft een uitsnede weer van de integrale plankaart van de Verordening ruimte. Het plangebied aan de Griendsteeg 17 is gelegen in gemengd landelijk gebied, met de aanduidingen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied en doorgroeigebied glastuinbouw. Het plangebied aan de Hoge Dijk is gelegen in de groenblauwe mantel.

In artikel 6.7 zijn de regels opgenomen voor wonen binnen de groenblauwe mantel. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:

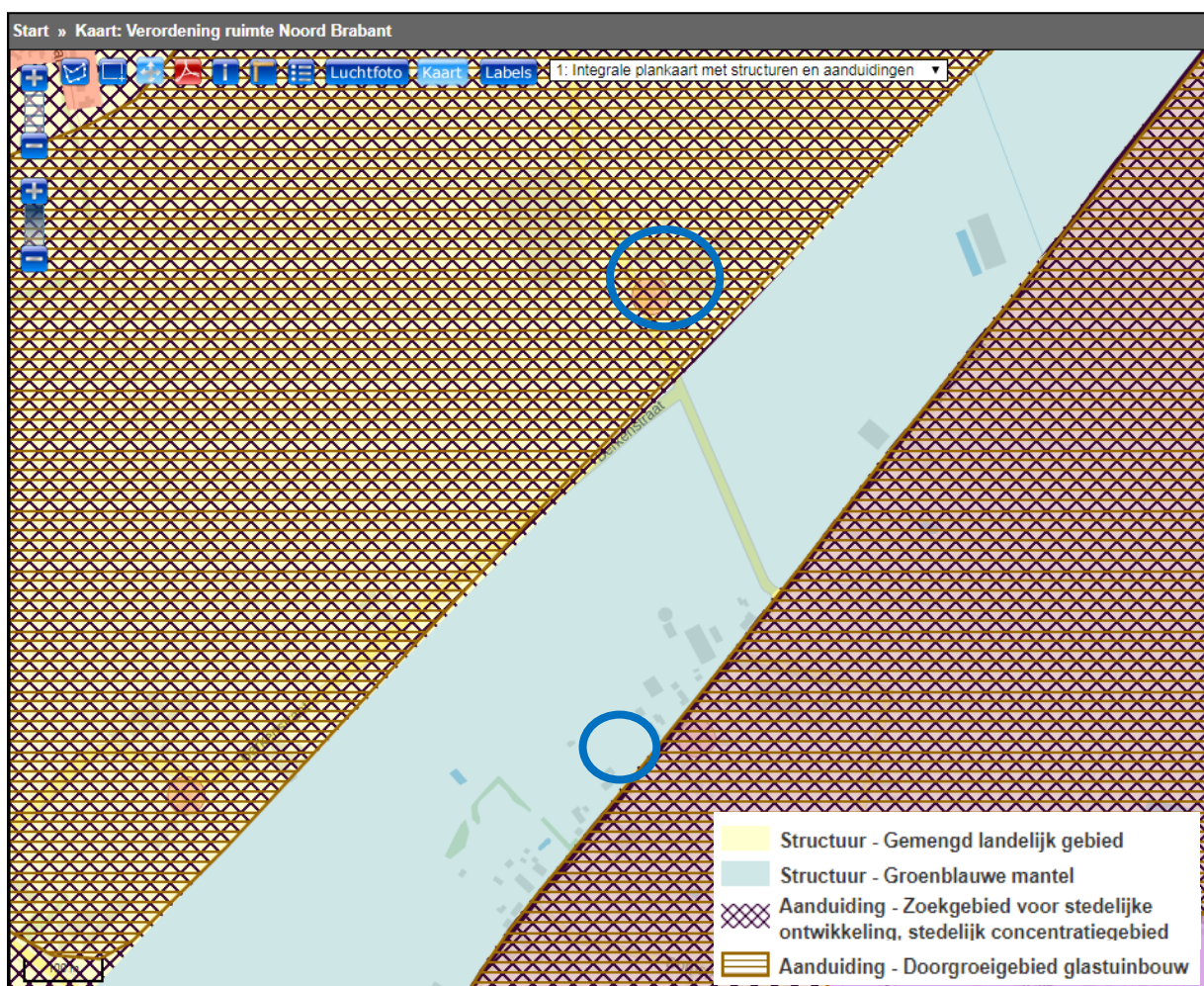
- a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

In afwijking hiervan kan een nieuwe woning worden opgericht op basis van artikel 6.8, waarin de regels voor ruimte-voor-ruimte zijn opgenomen. Een bestemmingsplan kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van één woning, indien:

1. Er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
De aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst is verzekerd door de sanering van de intensieve veehouderij aan de Griendsteeg 17 en de inzet van een bouwtitel die daarbij ontstaat.
2. De ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
Het plangebied aan de Hoge Dijk is gelegen in een bebouwingslint, waar een nieuwe woning ruimtelijk inpasbaar is. In bijlage 1 bij deze toelichting is een analyse opgenomen van de ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpasbaarheid van de nieuwe bebouwing.

3. Een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
In de toekomstige situatie is sprake van een ruim perceel met een vrijstaande woning met bijgebouw. De robuuste houtwal op de westelijke perceelsgrens wordt gehandhaafd. Aan de noord- en oostzijde worden een hoogstam fruitboomgaard en solitaire bomen aangeplant. De doorzichten naar het achtergelegen gebied blijven op deze wijze intact en de nieuwe bebouwing wordt groen ingepast zonder deze volledig aan het zicht te onttrekken. In bijlage 2 bij deze toelichting is de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt.
4. Er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.
In artikel 1.1 van de Verordening ruimte is stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als 'nieuwe ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'. Het toevoegen van één woning in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte vormt geen stedelijke ontwikkeling.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die in de Verordening ruimte worden gesteld aan het oprichten van een woning in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte in de groenblauwe mantel.



Afbeelding 5.2 Integrale plankaart Verordening ruimte Noord-Brabant

In artikel 7 zijn de regels opgenomen voor gemengd landelijk gebied. De provincie streeft naar een menging van functies, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen gebieden waar gestreefd wordt naar een gemengde plattelandseconomie en gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. Een agrarisch bedrijf in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij, past binnen beide typen van gemengd landelijk gebied. De aanduidingen ‘zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ en ‘doorgroeigebied glastuinbouw’ zijn voor het voorliggende initiatief niet van belang.

In artikel 7.8 lid 2 is nader uitgewerkt aan welke regels een saneringslocatie in gemengd landelijk gebied moet voldoen om aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst te realiseren. Aan deze voorwaarden is getoetst bij de beoordeling van het sloopdossier, dat door provincie Noord-Brabant op 26 oktober 2016 definitief akkoord bevonden is. Het toetsingsformulier is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

Provincie Noord-Brabant heeft tijdens vooroverleg aangegeven dat voor het plangebied maatwerk geleverd kan worden, door een productiegerichte paardenhouderij toe te staan. Daarmee wordt afgeweken van de voorwaarde dat het houden van vee is uitgesloten. In de vooroverlegreactie heeft provincie Noord-Brabant aangegeven dat het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing uitgesloten dient te worden. Dit is in de planregels verwerkt door de bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen van 1.600 m² op te nemen als maximum.

De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied aan de Griendsteeg 17 is niet in strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

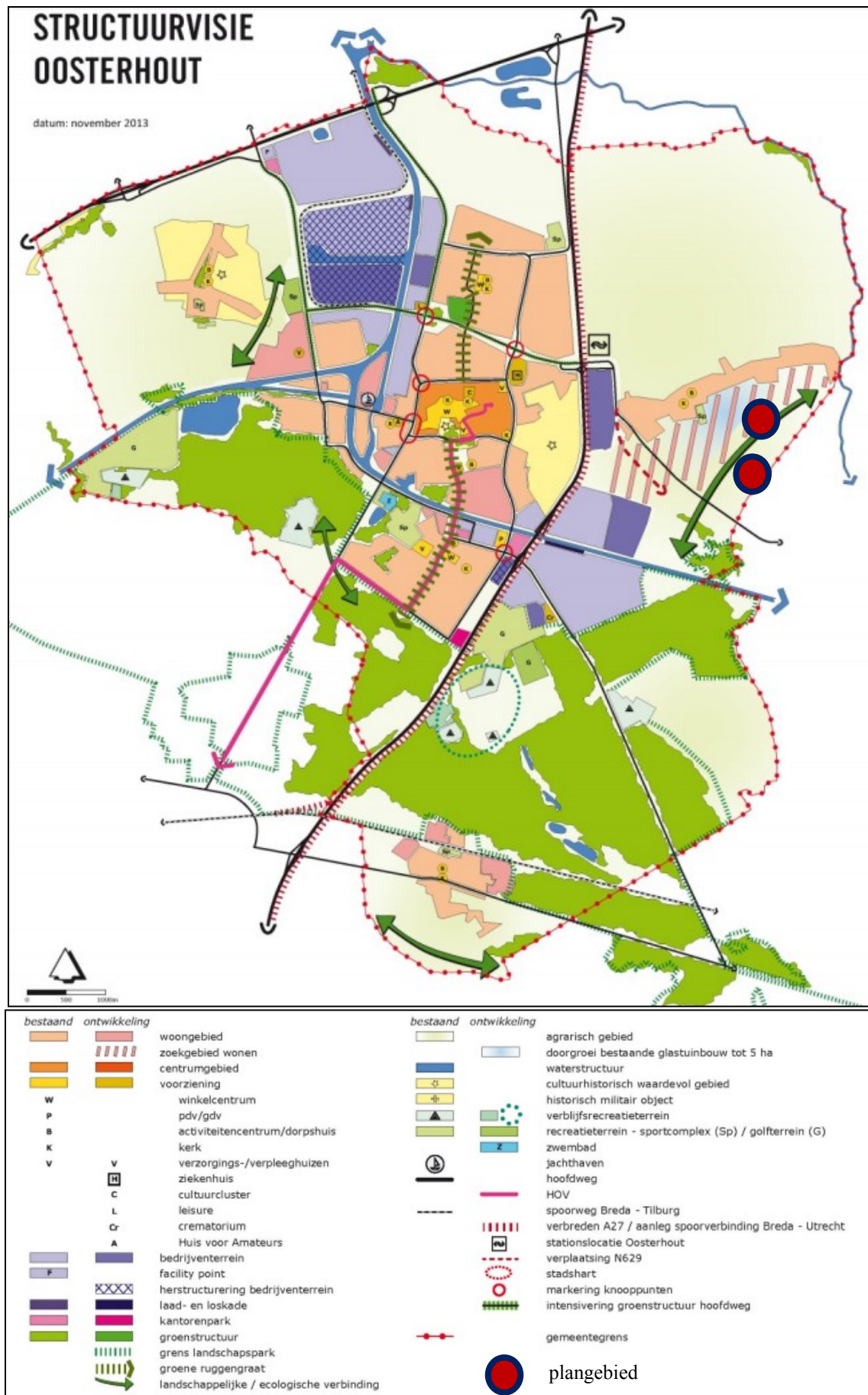
5.4 Gemeentelijk beleid

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.

Afbeelding 5.3 geeft weer dat het plangebied is gelegen in agrarisch gebied. De locatie aan de Griendsteeg 17 heeft de aanduiding ‘zoekgebied wonen’. Ten zuiden van het zoekgebied voor woningbouw is een groene zone ingetekend. Het saneren van de intensieve veehouderij ter plaatse is niet in strijd met de Structuurvisie. Er wordt in de Structuurvisie niet ingegaan op het inzetten van de regeling ruimte-voor-ruimte.



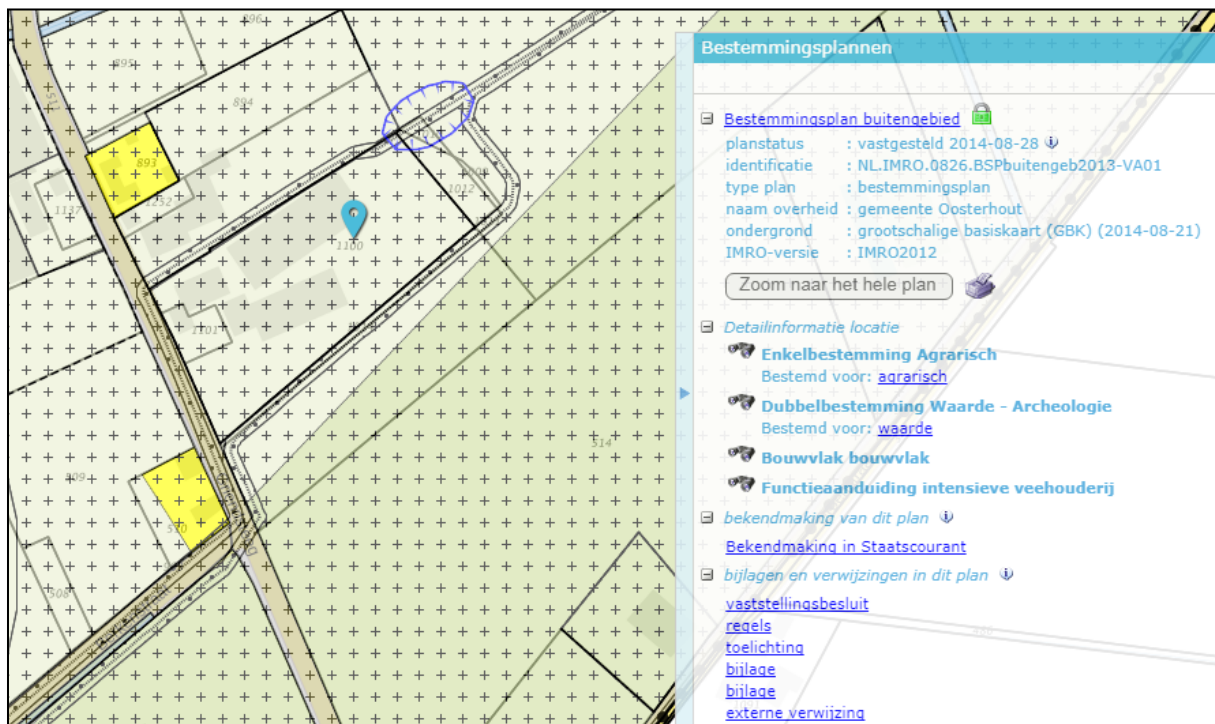
Afbeelding 5.3 Structuurvisie Oosterhout

5.4.2 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

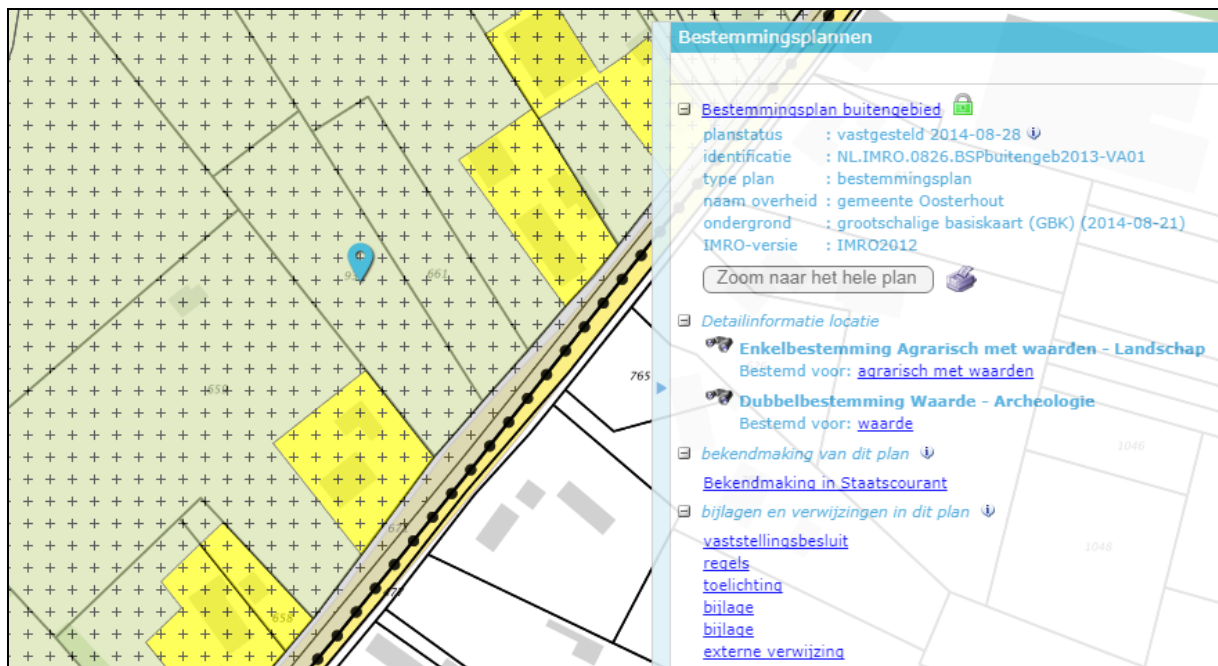
In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie (2009), is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, op basis van de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek 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 aan de Griendsteeg 17 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 dubbelbestemming Leiding – Gas. Afbeelding 5.4 geeft dat weer.



Afbeelding 5.4 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)



Afbeelding 5.5 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)

Het vigerende bestemmingsplan kent aan het plangebied aan de Hoge Dijk de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap toe, met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Afbeelding 5.5 geeft dat weer.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) biedt geen rechtstreekse mogelijkheden voor het bouwen van een nieuwe woning aan de Hoge Dijk in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte, in combinatie met het definitief beëindigen van de intensieve veehouderij aan de Griendsteeg 17. Daartoe wordt de voorliggende partiële herziening in procedure gebracht.

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 30 juni 2017 met kenmerk IO.17041512.

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. Voor het plangebied aan de Griendsteeg 17 vindt geen wijziging van functie plaats. In de nieuwe situatie is sprake van een agrarisch bedrijf, in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij. Het is voor deze locatie niet noodzakelijk een onderzoek in te stellen naar het aspect bodem.

Voor het plangebied aan de Hoge Dijk wordt met het toekennen van een woonbestemming de functie gewijzigd. De initiatiefnemer heeft aan gespecialiseerd bureau BodemInzicht opdracht gegeven een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen zijn onderstaand integraal weergegeven.

“Resultaten

In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond van de vaste bodem (MM1 en MM2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van 1 zijn gehalten aan nikkel en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. De overschrijdingen zijn marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van een woning.

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.”

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 m², 2.000 tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Vanwege de sloop van bedrijfsgebouwen en het verwijderen van voorzieningen ten behoeve van de intensieve veehouderij, neemt de verharde oppervlakte binnen het plangebied aan de Griendsteeg 17 af. De bouw van de nieuwe woning met bijgebouw aan de Hoge Dijk leidt tot een beperkte toename van de verharde oppervlakte, die ruim minder is dan 2.000 m². Het initiatief leidt netto tot een aanzienlijke verkleining 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. In de nieuwe situatie zal het schone hemelwater dat valt op de bebouwing en verhardingen, afvloeien naar het oppervlaktewater en op de omliggende gronden en daar ter plaatse infiltreren.

Bij de bouw van de nieuwe woning met bijgebouw 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 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 13 'Griendsteeg 17 en Hoge Dijk' voorgelegd aan waterschap Brabantse Delta. Het waterschap geeft aan dat de belangrijkste uitgangspunten naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan en geeft een positief wateradvies.

Gemeente Oosterhout stelt eisen aan de waterafvoer vanaf het plangebied. De voorwaarden en ontwerpeisen zijn opgenomen in het Water- en Rioleringsplan 2017-2021. Voor het voorliggende initiatief zijn de volgende specifieke aandachtspunten benoemd:

- De droog weer afvoer (DWA) van de woonhuizen aansluiten op de bestaande drukriolering (mogelijk eerst via vrij verval);
- Geen regenwater aansluiten op de drukriolering;
- Regenwater van de daken en terreinverhardingen bij voorkeur infiltreren op eigen terrein;
- Voor eventuele afvoer van het regenwater ten gevolge van nieuwbouw, moet mogelijk de vergunning bij waterschap Brabantse Delta worden aangepast en worden getoetst. Hierover moet contact worden opgenomen met het waterschap;
- Alle benodigde aanpassingen, onderzoeken en berekeningen van bestaande situaties zijn voor rekening van de initiatiefnemer;
- Alle diameters en pompen onderbouwen met behulp van berekeningen en onderzoeken.

Bij de uitwerking van het ontwerp wordt rekening gehouden met deze aandachtspunten. Het ontwerp dient te voldoen aan de voorwaarden en ontwerpeisen uit het Water- en Rioleringsplan 2017-2021, die zijn opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

6.3 Cultuurhistorie en archeologie

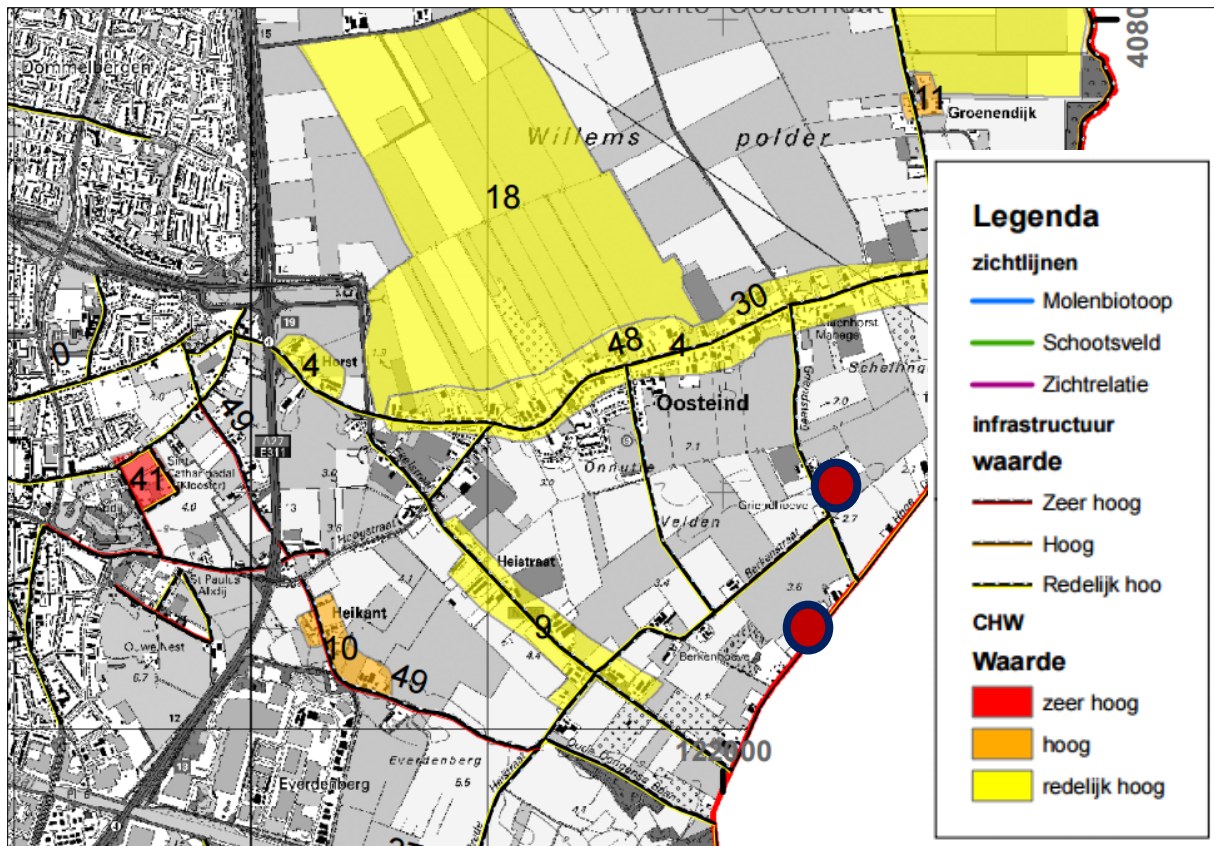
6.3.1 Cultuurhistorie

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 de infrastructuur bij Griendsteeg 17 en bij de Hoge Dijk is een redelijk hoge, respectievelijk zeer hoge waarde toegekend. Afbeelding 6.1 met een uitsnede van de Waardenkaart historische geografie geeft dit weer. Het straatbeeld aan de Griendsteeg wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. De gesloopte bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij is functioneel van aard en heeft geen monumentale status of bijzondere cultuurhistorische waarde.

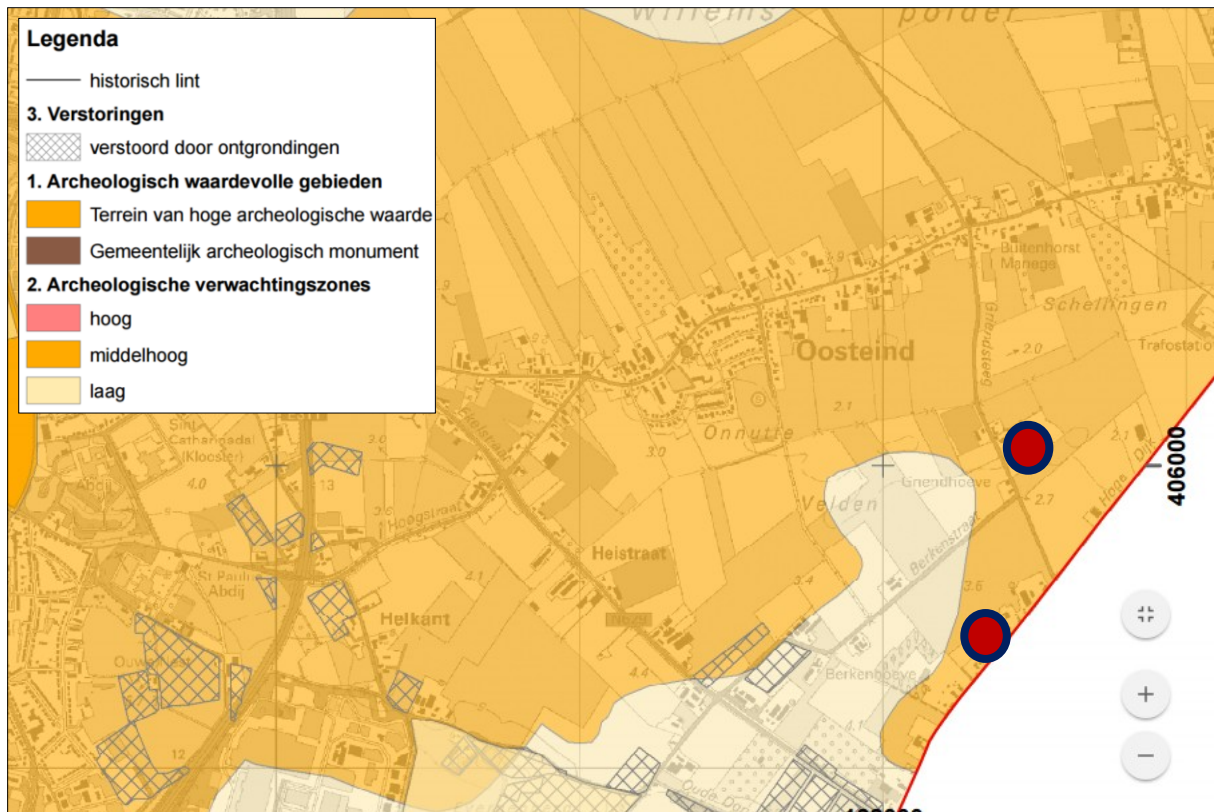
De Hoge Dijk bestaat uit kinderkopjes en heeft mede om die reden een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Het bouwen van een vrijstaande woning doet geen afbreuk aan het straatbeeld met verspreid gelegen bebouwing. In bijlage 1 bij deze toelichting is nader uiteengezet dat het bouwen van een woning ruimtelijk inpasbaar is. Het initiatief leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied of directe omgeving.



Afbeelding 6.1 Erfgoedkaart, Waardenkaart historische geografie

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 6.2 geeft een uitsnede weer van de Archeologische beleidskaart. Hierop is weergegeven dat aan het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is toegekend.



Afbeelding 6.2 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 bodemverstorende werkzaamheden, met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld, een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

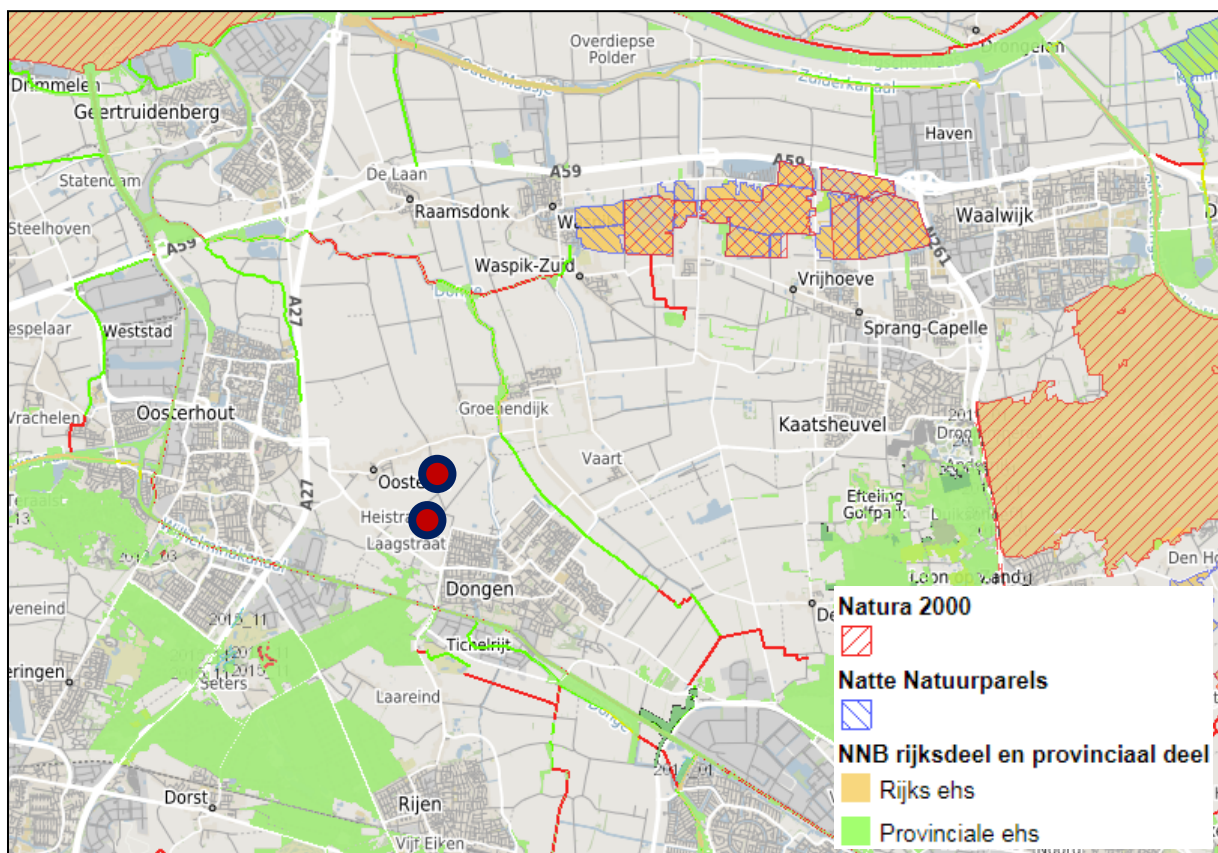
Voor het plangebied aan de Griendsteeg 17 zijn geen bodemingrepen groter dan 100 m² noodzakelijk. De stallen en voorzieningen ten behoeve van de intensieve veehouderij zijn reeds gesloopt. Het definitief beëindigen van de intensieve veehouderij heeft geen gevolgen voor het aspect archeologie. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oostende) herziening 13 'Griendsteeg 17 en Hoge Dijk' wordt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden.

Voor het plangebied aan de Hoge Dijk is het bouwen van een woning met bijgebouw voorzien. Dit leidt mogelijk tot een verstoring van het bodemarchief voor een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper van 50 cm onder het maaiveld. Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden, wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen voor het gehele plangebied, inclusief het bouwvlak waar de nieuw te bouwen woning voorzien is. Bij de uitwerking van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning met bijgebouw, zal worden nagegaan of de activiteiten leiden tot bodemverstoringen over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld. Indien dat het geval blijkt te zijn, zal de initiatiefnemer opdracht geven voor het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek.

6.4 Ecologie

De bescherming van Natura-2000 gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Afbeelding 6.3 geeft weer dat het plangebied niet is gelegen in of op korte afstand van een Natura-2000 gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de aard van het initiatief, waarbij de intensieve veehouderij aan de Griendsteeg 17 definitief wordt beëindigd en de grote afstand zijn geen negatieve gevolgen te verwachten voor Natura-2000 gebieden of het NNN.

Bij het toepassen van de regeling ruimte-voor-ruimte, worden productierechten doorgehaald met een equivalent van 3.500 kg fosfaat ofwel 473 vleesvarkens. In de nieuwe situatie is sprake van een productiegerichte paardenhouderij met 35 dieren. Het initiatief leidt door het doorhalen van productierechten tot een aanzienlijke vermindering van de stikstofemissie.



Afbeelding 6.3 Ligging Natura-2000 gebieden en NNN

Het plangebied aan de Griendsteeg 17 is in de nieuwe situatie in gebruik als agrarisch bedrijf, in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij. Ten behoeve van deze functie is een nieuwe paardenstal opgericht. De stallen en overige voorzieningen ten behoeve van de intensieve veehouderij zijn reeds van het terrein verwijderd. Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch erf en het omliggende gebied betreft grasland met enkele landschapselementen. Vanwege het gebruik en de recent uitgevoerde werkzaamheden is de aanwezigheid van beschermde soorten niet waarschijnlijk. Om te bepalen of het initiatief mogelijk negatieve gevolgen heeft voor beschermde dier- en plantensoorten, is een Flora- en Faunascan uitgevoerd met behulp van het computerprogramma van Arcadis. Uit de scan, die

is weergegeven in afbeelding 6.4, blijkt dat een overtreding van de Wet natuurbescherming ter plaatse niet waarschijnlijk is.

ARCADIS **FLORA- EN FAUNASCAN** Welkom mureau ! [Afmelden]

Home Scan ARCADIS en natuur

HIER KUNT U UW PROJECTGEGEVENS INVULLEN.

Stap 1 Stap 2 **Stap 3** Stap 4

RESULTATEN VAN UW FLORA- EN FAUNASCAN

Toelichting:
Hier ziet u een overzicht van de geselecteerde landschapselementen en voorgenomen ingrepen. Daaronder staan alle aanwezige beperkt- en strikt beschermde soorten, samengevat in soortgroepen. Dit zijn de groepen waar bij de beoordeling van de vergunningaanvraag de aandacht naar uit dient te gaan.

Landschapselementen

☒ Graslandgebied met landschapselementen

Ruimtelijke ingrepen

☒ bij/aanbouwen

Soortgroep	Beperkt beschermd	Strikt beschermd
vleermuizen		
overige zoogdieren		
broedvogels met vaste nesten		
reptielen		
amfibieën		
vissen		
hogere planten		

Legenda

Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

Een overtreding van de Flora- en faunawet is zeker niet uitgesloten. Nader onderzoek is nodig voor soorten in de oranje vakken. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&I bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk aangevraagde ontheffing art 75 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.

Let op: houd altijd rekening met broedende vogels, hun nesten en eieren. De meeste vogels broeden in de periode van 15 maart t/m 15 juli, maar ook daarvoor en daarna kunnen broedende vogels worden aangetroffen. Uilen, blauwe reigers en roeken broeden vaak al ruim vóór 15 maart.

Afbeelding 6.4 Resultaten flora- en faunascan Griendsteeg 17

Het plangebied aan de Hoge Dijk is in de nieuwe situatie in gebruik voor een vrijstaande woning met bijgebouw en omliggende tuin. Het perceel is momenteel in gebruik als grasland met landschapselementen. Ten westen van het perceel bevindt zich een houtwal. Om te bepalen of het initiatief mogelijk negatieve gevolgen heeft voor beschermde dier- en plantensoorten, is een Flora- en Faunascan uitgevoerd met behulp van het computerprogramma van Arcadis. Uit de scan, die is weergegeven in afbeelding 6.5, blijkt dat een overtreding van de Wet natuurbescherming ter plaatse niet waarschijnlijk is.



ARCADIS **FLORA- EN FAUNASCAN** Welkom mureau ! [Afmelde]

Home Scan ARCADIS en natuur

HIER KUNT U UW PROJECTGEGEVENS INVULLEN.

Stap 1 Stap 2 **Stap 3** Stap 4

RESULTATEN VAN UW FLORA- EN FAUNASCAN

Toelichting:
Hier ziet u een overzicht van de geselecteerde landschapselementen en voorgenomen ingrepen. Daaronder staan alle aanwezige beperkt- en strikt beschermde soorten, samengevat in soortgroepen. Dit zijn de groepen waar bij de beoordeling van de vergunningaanvraag de aandacht naar uit dient te gaan.

Landschapselementen	
☒	Graslandgebied met landschapselementen
☒	Lanen, singels en/of houtwallen

Ruimtelijke ingrepen	
☒	bij/aanbouwen

Soortgroep	Beperkt beschermd	Strikt beschermd
vleermuizen		
overige zoogdieren		
broedvogels met vaste nesten		
reptielen		
amfibieën		
vissen		
hogere planten		

Legenda

Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

Een overtreding van de Flora- en faunawet is zeker niet uitgesloten. Nader onderzoek is nodig voor soorten in de oranje vakken. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&I bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk aangevraagde ontheffing ex art. 73 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.

Let op: houd altijd rekening met broedende vogels, hun nesten en eieren. De meeste vogels broeden in de periode van 15 maart t/m 15 juli, maar ook daarvoor en daarna kunnen broedende vogels worden aangetroffen. Uilen, blauwe reigers en roeken broeden vaak al ruim vóór 15 maart.

Afbeelding 6.5 Resultaten flora- en faunascan Hoge Dijk

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing. De variatie aan natuurlijke elementen en de overgangen hiertussen kunnen een positieve invloed hebben op de flora en fauna ter plaatse. Op basis van bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect natuur en landschap en dat nader onderzoek op dit moment niet nodig wordt geacht.

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.

Voor het plangebied aan de Griendsteeg leidt het initiatief niet tot het toevoegen van een geluidgevoelig object. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd en conform de huidige situatie gebruikt voor bewoning door de agrarisch ondernemer. De feitelijke situatie verandert door de voorgenomen ontwikkeling niet.

Voor het plangebied aan de Hoge Dijk is de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw voorzien. Er wordt een geluidgevoelig object toegevoegd en op basis van de Wgh dient

getoetst te worden of de nieuwe woning voldoet aan de grenswaarde. De initiatiefnemer heeft aan gespecialiseerd bureau Sain Milieuvadvis opdracht gegeven voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage 6. Sain Milieuvadvis concludeert dat de geluidbelasting op de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Een woning op deze locatie kan gebouwd worden zonder verdere procedures in het kader van de Wgh.

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-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstand tot milieugevoelige functies.

Voor het plangebied aan de Griendsteeg leidt het initiatief niet tot het toevoegen van een milieugevoelig object. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd en conform de huidige situatie gebruikt voor bewoning door de agrarisch ondernemer. De feitelijke situatie verandert door de voorgenomen ontwikkeling niet.

De productiegerichte paardenhouderij leidt ten opzichte van de intensieve veehouderij tot minder hinder voor de omgeving. De indicatieve afstand voor een varkenshouderij bedraagt 200 meter, waar dat voor een productiegerichte paardenhouderij 50 meter is. Er is geen sprake van een publieksgerichte functie, met mogelijke hinder door bijvoorbeeld muziek.

Voor het plangebied aan de Hoge Dijk is met de bouw van een vrijstaande woning het toevoegen van een milieugevoelig object voorzien. De woning aan de Hoge Dijk is niet gelegen binnen een richtafstand als bedoeld in de VNG-brochure. Ten zuiden van het plangebied is aan de Groenstraat 8 (gemeente Dongen) een minicamping gevestigd. De afstand van het plangebied tot de minicamping en het aanwezige bedrijfsgebouw bedraagt 75 meter. Daarmee wordt voldaan aan de indicatieve afstand van 50 meter die in de VNG-publicatie voor kampeerterreinen is opgenomen.

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.

Voor het plangebied aan de Griendsteeg leidt het initiatief niet tot het toevoegen van een geurgevoelig object. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd en conform de huidige situatie gebruikt voor bewoning door de agrarisch ondernemer. De feitelijke situatie verandert door de voorgenomen ontwikkeling niet.

Voor een paardenhouderij wordt voor het aspect geur een vaste afstand van 50 meter aangehouden. De afstand van de bestaande paardenstal tot omliggende woningen bedraagt meer dan 50 meter. Bovendien is ten opzichte van de intensieve veehouderij sprake van een aanzienlijke vermindering van de geurbelasting.

Voor het plangebied aan de Hoge Dijk ontstaat door de bouw van een vrijstaande woning een nieuw geurgevoelig object. De initiatiefnemer heeft gespecialiseerd bureau Van Dun Advies opdracht gegeven een geuronderzoek uit te voeren. De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. De conclusie is onderstaand weergegeven.

Uit de uitgevoerde berekeningen kan geconcludeerd worden dat de gewenste woning niet binnen de wettelijke geurcontouren van de omliggende agrarische bedrijven is gelegen. Op basis van door de gemeente gehanteerde normen voor de voorgrond- en achtergrondbelasting, is het plangebied wel gelegen in de voorgrond geurcontour van Groenstraat 4 te Dongen.

Het initiatief voldoet aan de vaste afstanden uit de gemeentelijke geurverordening en de Wgv dan wel het Activiteitenbesluit. De vergunde rechten van Groenstraat 4 worden gerespecteerd en er vindt geen inbreuk plaats op de mogelijkheden voor uitbreiding, aangezien voor dit bedrijf geurgevoelige objecten op kortere afstand zijn gelegen, die meer beperkend zijn.

Ter plaatse van het overgrote deel van de woning is sprake van een ‘matig’ woon- en leefklimaat. Met een percentage van 17% geurgehinderden is in vergelijking met de maximale geurbelasting van 3 Oue/m³ en 15% geurgehinderden sprake van een beperkte overschrijding. Groenstraat 4 neemt deel aan de stoppersregeling Beh. Uiterlijk 1 januari 2020 dient het bedrijf te zijn beëindigd, dan wel technische maatregelen te hebben genomen die de geuremissie beperken. De veehouderij Laagstraat 30 wordt op korte termijn beëindigd. Rekening houdend met deze ontwikkelingen in de directe omgeving, wordt het woon- en leefklimaat aanvaardbaar geacht.

Mede gebaseerd op de Handreiking ‘Wet geurhinder en veehouderij’, februari 2014 Infomil, kunnen de gewenste ontwikkelingen aanvaardbaar worden geacht en ondervinden omliggende bedrijven geen beperkingen. Het initiatief voldoet derhalve aan de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit.

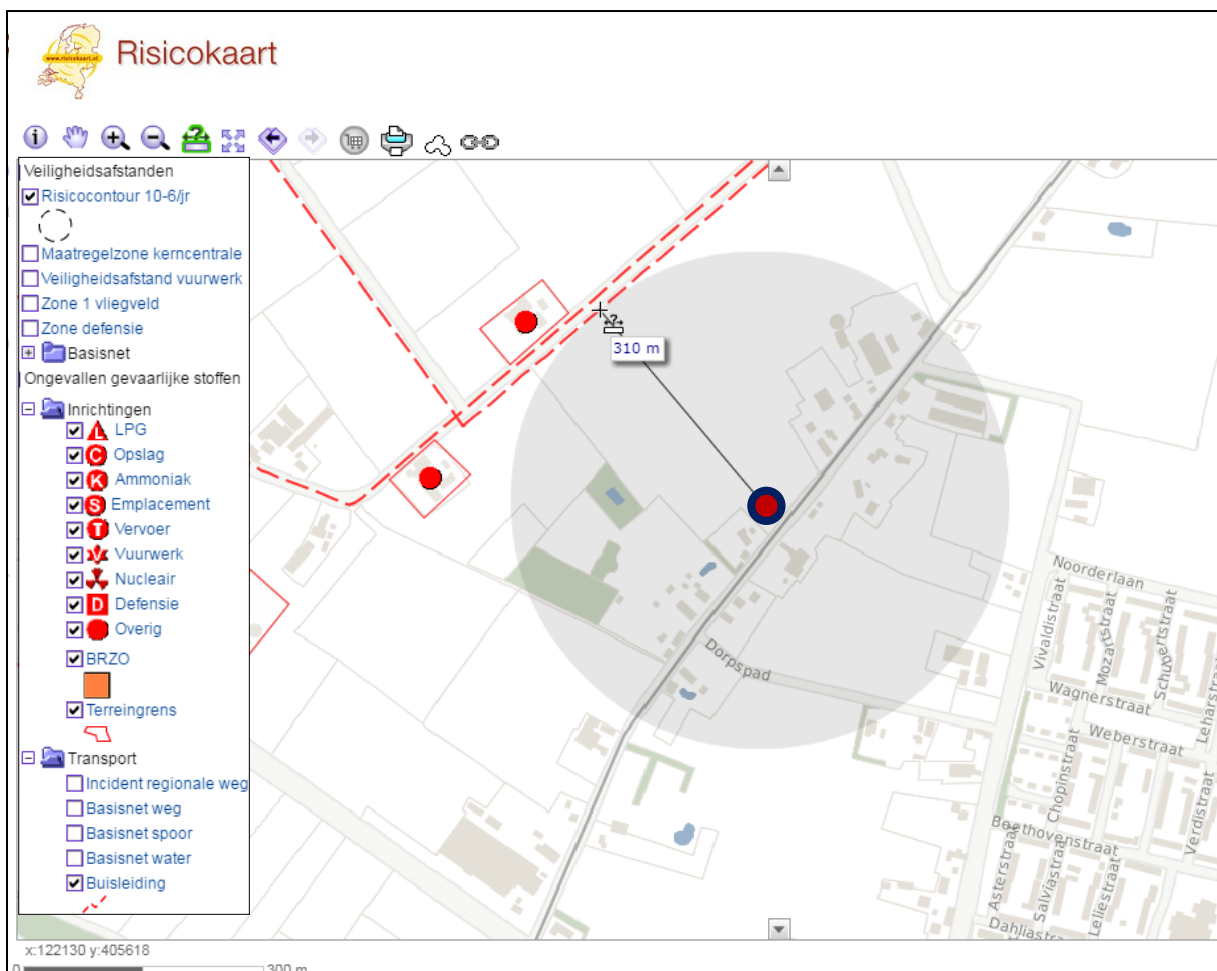
6.8 Externe veiligheid

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, Besluit externe veiligheid transportroutes 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. De genoemde objecten zijn aangewezen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het betreft onder andere woningen, objecten of terreinen waar hulpbehoevende, minderjarigen of minder zelfredzame personen kunnen verblijven.

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 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. Het GR is de som van de kansen van een (vast) aantal personen dat aanwezig is in een bepaald gebiedsdeel binnen het invloedsgebied. 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 nieuwe woning aan de Hoge Dijk ligt binnen de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} /jaar is de risicokaart van Nederland geraadpleegd. Afbeelding 6.6 geeft een uitsnede weer van deze kaart. Uit de risicokaart blijkt dat de woning niet binnen een plaatsgebonden risicocontour gelegen is. Ook zijn in de directe omgeving van de Hoge Dijk geen buisleidingen aanwezig, waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. De afstand tot de ten noorden gelegen gasleiding bedraagt meer dan 300 meter.



Afbeelding 6.6 Uitsnede risicokaart Nederland

Voor het plangebied aan de Griendsteeg leidt het initiatief niet tot het toevoegen van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd en conform de huidige situatie gebruikt voor bewoning door de agrarisch ondernemer. In de nieuwe situatie is een productiegerichte paardenhouderij gevestigd, die geen publieksfunctie heeft. De feitelijke situatie verandert door de voorgenomen ontwikkeling niet.

Uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied blijkt dat zich binnen het plangebied aan de Griendsteeg 17 een ondergrondse leiding bevindt voor het transport van aardgas. Deze is gelegen aan de uiterste westelijke rand van het plangebied en loopt van noordwest naar zuidwest. Op deze locatie vinden geen werkzaamheden of wijzigingen plaats. Ter bescherming van de leiding is aan dit gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming Leiding – Gas toegekend. De planregels maken het vestigen van (beperkt) kwetsbare functies niet mogelijk. De landschappelijke inpassing valt niet samen met de dubbelbestemming Leiding – Gas.

Tegen de oostgrens van het plangebied aan de Griendsteeg bevindt zich eveneens een buisleiding, die loopt van noordoost naar zuidoost. De gegevens van beide buisleidingen zijn in tabel 6.1 weergegeven.

Tabel 6.1 Gegevens buisleidingen in plangebied en omgeving

Onderdeel	Tracé →	
	Z521-01 (west)	Z521-08 (oost)
Diameter (inch)	6	8
Werkdruk (bar)	40	40
Wanddikte (mm)	5	6
Materiaalsoort	Staal	L240MB
Gronddekking tenminste (cm)	79	137
Maatregel	Geen	Geen
Invloedsgebied	70	100

Vanwege de aanwezigheid van deze buisleidingen is voor het volledige plangebied aan de Griendsteeg de aanduiding ‘veiligheidszone – leiding’ opgenomen, ter bescherming van minder zelfredzame personen.

Gemeente Oosterhout heeft het aspect externe veiligheid beoordeeld. Binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van de buisleiding zullen vanwege de aard van de bedrijfsactiviteiten slechts een gering aantal personen aanwezig zijn. Daardoor zal er slechts een zeer laag groepsrisico gelden. Het aantal personen neemt met het plan zodanig beperkt toe, dat het groepsrisico verwaarloosbaar toeneemt.

Het plangebied Griendsteeg 17 is volledig omsloten door buisleidingen. Gelet op het beleid voor externe veiligheid zijn functies voor minder zelfredzame personen niet toegelaten binnen het plangebied. Minder zelfredzame personen zijn beperkt in de evacuatiemogelijkheden. Het plan biedt de mogelijkheid om daarvan af te wijken, indien dat vanuit het oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is.

Het initiatief is voor advies voorgelegd aan Gasunie N.V., de beheerder van de buisleidingen. Gasunie N.V. heeft aangegeven in te stemmen met het plan, indien de op de verbeelding aangegeven landschapszone buiten de belemmeringenstrook zal zijn gelegen. De verbeelding voldoet aan deze voorwaarde. Tevens zijn in de planregels de gebruikelijke regels ter bescherming van de buisleidingen opgenomen. Indien binnen de belemmeringenstrook van 2 x 4 meter aan weerszijde van de buisleiding een beukenhaag wordt geplaatst, heeft Gasunie N.V. daartegen geen bezwaar. Aangezien het maaiveld aan de noordzijde van het plangebied enigszins verlaagd is ten opzichte van de oorspronkelijke hoogte, dient bij aanplant in het noordelijk deel van het plangebied, het maaiveld met 30 cm te worden verhoogd.

Het initiatief is voor advies voorgelegd aan het bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, in verband met de evacuatie van personen en de voorbereiding op de rampenbestrijding, indien zich een calamiteit met de buisleiding voor zal doen. Het advies, dat op 14 december 2017 is uitgebracht, is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. In het advies is de volgende samenvatting opgenomen:

1. Het B-water voldoet niet aan het door het bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant vastgestelde beleid en er wordt dringend geadviseerd een geboorde put aan te brengen. De diepteligging van het grondwater is bepalend voor het uitvoeren van de put met een inhanger of pomp. De capaciteit van deze geboorde put dient 90 m³/uur te bedragen en dient binnen een afstand van 225 meter tot het plangebied aanwezig te zijn;
2. Verbeter de zelfredzaamheid door het op laten stellen van een goede interne noodprocedure, die jaarlijks wordt geoefend.

Geconstateerd wordt dat in de omgeving wel C-water aanwezig is binnen de vereiste afstand. Tevens wordt aan de opkomsttijd voldaan.

Ten aanzien van advies 1 zal de gemeente zorg dragen dat een dergelijke voorziening wordt aangebracht en in stand wordt gehouden. Dat kan echter niet worden geborgd binnen de planregels en er zal op een andere wijze uitvoering aan worden gegeven. In het kader van de uitvoering van het beleid externe veiligheid zal advies 2 worden uitgevoerd.

Gelet op het bovenstaande wordt de veiligheids situatie aanvaardbaar geacht.

6.9 Kabels en leidingen

Voor het plangebied aan de Griendsteeg en de Hoge Dijk is geen sprake van aanwezigheid van ruimtelijk relevante kabels of leidingen, anders dan beschreven in paragraaf 6.8. Voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden binnen het plangebied, zal een KLIC melding worden gedaan, zodat de ligging van kabels en leidingen in beeld is en schade kan worden voorkomen.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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. Aan de Hoge Dijk wordt één nieuwe woning gebouwd. 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.

Binnen het plangebied aan de Griendsteeg wordt de agrarische bedrijfsvoering gewijzigd van een intensieve veehouderij in een paardenhouderij. Dit leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit.

6.11 Toetsing besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het besluit milieueffectrapportage (MER) gewijzigd. Het besluit bepaalt wanneer een MER noodzakelijk is. Voor gevallen die niet direct zijn aangewezen dient een MER beoordeling plaats te vinden, als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de drempels in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die drempels hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage en jurisprudentie kan een beoordeling ook nodig zijn indien de drempels in het Besluit niet worden overschreden.

Voor het voorliggende initiatief 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 definitieve beëindiging van de intensieve veehouderij aan de Griendsteeg 17. Het saneren van de varkenshouderij en het oprichten van een productiegerichte paardenhouderij leidt tot een aanzienlijke afname van de emissie van ammoniak, geur en fijnstof. Het is te verwachten dat het initiatief leidt tot een sterke vermindering van de gezondheidsrisico's.

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 700 m (Griendsteeg 17) EN 1.300 m (Hoge Dijk) van het plangebied. Daarmee voldoet het initiatief ruimschoots aan de norm van NMP4.

6.14 Verkeer en parkeren

Griendsteeg 17

In de nieuwe situatie wordt de paardenhouderij aan de Griendsteeg 17 via een brede verharde oprit ontsloten. Ten opzichte van de voorheen gevestigde grootschalige intensieve veehouderij, neemt het aantal verkeersbewegingen op de Griendsteeg aanzienlijk af. Dit leidt tot een verbetering van de verkeerssituatie. De momenteel aanwezige infrastructuur voldoet voor het initiatief. De Griendsteeg is een geasfalteerde weg die goed bereikbaar is via de N269 en de A27.

De locatie biedt ten noorden van de bedrijfswoning voldoende ruimte om op eigen terrein te voorzien in parkeerplaatsen voor eigen gebruik en bezoekers. Ook voor auto's met trailers en vrachtwagens is voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte aanwezig. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren of manoeuvreren.

Hoge Dijk

In de nieuwe situatie wordt de vrijstaande woning via een brede verharde oprit ontsloten op de Hoge Dijk. Het toevoegen van een woning leidt tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De momenteel aanwezige infrastructuur voldoet voor het initiatief. De Hoge Dijk is goed bereikbaar via de N269 en de A27.

De locatie biedt op de brede verharde oprit 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.

6.15 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het plangebied is nader uitgewerkt in de notitie die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers zijn er mee bekend dat de kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de planologische procedure voor hun 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. De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de initiatiefnemers gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemers gedragen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de uitwerking van het initiatief zijn de belangen van omwonenden van Griendsteeg 17 en de Hoge Dijk meegewogen. Om direct omwonenden in een vroegtijdig stadium te informeren, hebben de initiatiefnemers hen persoonlijk geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Uit de omgevingsdialoog blijkt dat vanuit de omgeving geen weerstand is te verwachten tegen het initiatief. De rapportages met de resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog zijn opgenomen als bijlagen 9 en 10.

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 en waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap heeft op 30 augustus 2017 een positief wateradvies gegeven. De vooroverlegreactie van provincie Noord-Brabant van 9 oktober 2017 is onderstaand samengevat. Puntsgewijs is aangegeven op welke wijze de vooroverlegreactie in het ontwerpbestemmingsplan is verwerkt.

1. In de toelichting wordt niet uitgegaan van de actuele versie van de Verordening ruimte.
De toelichting is aangepast, en het plan is verantwoord op basis de criteria, genoemd in artikel 6.8 en 7.8 van de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017
2. Voor de saneringslocatie wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten.
In de planregels is opgenomen dat de maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen de huidige oppervlakte van 1.600 m² bedraagt. De tekst in de toelichting is hier op aangepast.

3. De juridische regeling in artikel 3 van de planregels is te algemeen en niet toegesneden op de beoogde situatie (paardenhouderij).
Artikel 3 van de planregels is aangepast en toegesneden op een productiegerichte paardenhouderij. De regels met betrekking tot zorgvuldige veehouderij en mestbewerking zijn verwijderd. Het vestigen van een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een (grondgebonden) veehouderij is op basis van de planregels niet mogelijk.
4. De oppervlakte van het bouwvlak dient te worden teruggebracht tot maximaal 1,5 ha.
Op de verbeelding is de omvang van het bouwvlak aangepast naar 1,5 ha. De tekst in de toelichting is hier op aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend, door provincie Noord-Brabant. De wijze waarop deze zienswijze in het bestemmingsplan is verwerkt, wordt weergegeven in de reactienota zienswijzen, die als bijlage 11 bij deze toelichting is opgenomen.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt 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 13 'Griendsteeg 17 en Hoge Dijk' is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn duidelijk omschreven in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen. De bouw mogelijkheden zijn concreet in de regels van het bestemmingsplan weergegeven.

Bijlagen

1. Notitie Stedenbouwkundige onderbouwing Hoge Dijk Oosteind. 16 november 2017. Architect P. Bouw M.Sc., Eindhoven.
2. Notitie landschappelijke inpassing Griendsteeg 17 en Hoge Dijk Oosteind. 9 augustus 2017. Mureau Advies, Wagenberg.
3. Toetsingsformulier ruimte-voor-ruimte. Slooplocatie Griendsteeg 17, 4909 BJ Oosteind. 26 oktober 2016. Provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch.
4. Verkennend bodemonderzoek Hoge Dijk ong. te Oosteind. Projectnummer B1577. 3 september 2015. BodemInzicht, Veghel.
5. Voorwaarden en ontwerpeisen uit het Water- en Rioleringsplan 2017-2021. 29 augustus 2016. Gemeente Oosterhout, Oosterhout.
6. Akoestisch onderzoek Hoge Dijk ong. Oosteind. Projectnummer 2017-3111. 20 november 2017. Sain Milieuadvies, Vaassen.
7. Geuronderzoek 'omgekeerde werking' bij woningbouw. Hoge Dijk ong. (tussen 58 en 60) te Oosterhout. Projectnummer 15201.002. 22 november 2017. Van Dun Advies, Ulicoten.
8. Advies veiligheid Griendsteeg 17 / Hoge Dijk. 14 december 2017. Brandweer Midden- en West-Brabant, sector Risicobeheersing, Breda.
9. Verslag omgevingsdialoog Griendsteeg 17 Oosteind. 15 december 2016. Mureau Advies, Wagenberg.
10. Verslag omgevingsdialoog Hoge Dijk Oosteind. 8 december 2016. Mureau Advies, Wagenberg.
11. Reactienota zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 13 (Griendsteeg 17 en Hoge Dijk). 13 maart 2018. Gemeente Oosterhout, Afdeling Stadsontwikkeling, Oosterhout.

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.