

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2013 (INCL.
LINT OOSTEIND), HERZIENING 21
BERKENSTRAAT 12, 13, 15 EN ONG.**

VASTGESTELD

NL.IMRO.0826.BSPhz21BG2013-VA02

Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. Bakermans - Van den Heuvel

Vastgesteld: 25 februari 2025

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 21 Berkenstraat 12, 13, 15 en ong.
IMRO idn	NL.IMRO.0826.BSPhz21BG2013-VA02
Versie voorontwerp	14 maart 2019, aangepast 14 januari 2020
Versie concept ontwerp	16 maart 2020, aangepast 16 november 2020 en 12 mei 2021
Versie ontwerp	24 augustus 2021
Versie vastgesteld	22 februari 2022
Herstelbesluit	25 februari 2025
Opgesteld door	M.W.A. Bakermans - Van den Heuvel
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUD

1. INLEIDING	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Doel van het bestemmingsplan	10
2. HUIDIGE SITUATIE	11
2.1 Ruimtelijke context	11
2.1.1 Berkenstraat en omgeving	11
2.1.2 Begrenzing van het plangebied	12
2.2 Cultuurhistorie en landschap	12
2.3 Huidig gebruik plangebied	13
2.3.1 Berkenstraat 12	13
2.3.2 Berkenstraat 13/15	15
2.3.3 Berkenstraat ongenummerd	17
2.3.4 Vigerende bestemmingsplannen	17
3. BEOOGDE SITUATIE	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Ruimtelijke analyse	19
3.3 Uitgangspunten voor herontwikkeling	21
3.4 Herinrichting plangebied	21
3.4.1 Sloop overtollige bebouwing	21
3.4.2 Ruimtelijke ingreep	22
3.4.3 Ruimte voor Ruimte woning	22
3.4.4 Situering woning	23
3.4.5 Landschappelijke inpassing	23
3.4.6 Ontsluiting en parkeren	24
4. BELEIDSKADER	25
4.1 Rijksbeleid	25
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	25
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	25
4.2 Provinciaal beleid	26
4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	26
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	26
4.3 Gemeentelijk beleid	34
4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'	34
4.3.2 Reparatie herziening buitengebied 2016	36
4.3.3 Duurzaamheidsagenda Oosterhout	36
4.3.4 Omgevingsvisie Oosterhout	36
5. MILIEUASPECTEN	39
5.1 Bodem	39
5.2 Wegverkeerslawaaï	40
5.2.1 Inleiding	40
5.2.2 Onderzoek	40
5.2.3 Gevolgen voor de omgeving	41
5.3 Luchtkwaliteit	41

5.4	Externe veiligheid	42
5.4.1	Inleiding	42
5.4.2	Risiconormering	42
5.4.3	Beleidsvisie externe veiligheid 2017 gemeente Oosterhout	43
5.4.4	Overige wet- en regelgeving	43
5.4.5	Beoordeling van het plangebied	43
5.5	Geur	45
5.5.1	Inleiding	45
5.5.2	Veehouderijen in omgeving	46
5.5.3	Woon- en leefklimaat	48
5.5.4	Belangen omliggende veehouderijen	50
5.5.5	Conclusie	51
5.6	Bedrijven en milieuzonering	51
5.7	Water	53
5.7.1	Inleiding	53
5.7.2	Keur	53
5.7.3	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	54
5.7.4	Hydrologisch neutraal bouwen	54
5.7.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	55
5.7.6	Huishoudelijk afvalwater	56
6.	NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	57
6.1	Natuur en ecologie	57
6.1.1	Inleiding	57
6.1.2	Gebiedsbescherming	57
6.1.3	Soortenbescherming	58
6.2	Archeologie	61
6.2.1	Verdrag van Valletta	61
6.2.2	Beleid gemeente Oosterhout	61
6.3	Cultuurhistorie	62
6.4	Mer-beoordeling	63
6.4.1	Inleiding	63
6.4.2	Toets aan drempelwaarden	63
6.4.3	Vormvrije m.e.r. beoordeling	63
7.	JURIDISCHE VORMGEVING	65
7.1	Inleiding	65
7.2	Toelichting op de analoge verbeelding	65
7.3	Algemene toelichting op de regels	65
8.	UITVOERBAARHEID	66
8.1	Economische uitvoerbaarheid	66
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
8.2.1	Omgevingsdialoog	66
8.2.2	Vooroverleg	66
8.2.3	Zienswijzen	67
8.2.4	Procedure	67
8.2.5	Beroep	67

Bijlagen:

1. Notitie Bebouwingsconcentratie Berkenhoeve
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Kwantitatieve Risicoanalyse aardgasleidingen
5. Invoergegevens achtergrondbelasting
6. Quickscan flora en fauna v2
7. AERIUS berekening
8. Omgevingsdialoog
9. Bouwtitel Ruimte voor Ruimte
10. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is herontwikkeling van de locaties Berkenstraat 12, Berkenstraat 13, 15 en Berkenstraat ongenummerd te Oosteind, hierna tezamen 'plangebied' genoemd. Aan Berkenstraat 12 wordt thans een intensieve veehouderij gevoerd in de vorm van varkenshouderij. Ter plaatse is sprake van stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij en een bedrijfswoning in de vorm van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Aan Berkenstraat 13 wordt tevens een intensieve veehouderij gevoerd in de vorm van varkenshouderij met daarbij tevens een grondgebonden akkerbouwtak. Ter plaatse is sprake van stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij en twee bedrijfswoningen, waarvan één een plattelandswoning betreft (Berkenstraat 15). Ter plaatse is tevens een loods gelegen welke in gebruik is voor de grondgebonden akkerbouwtak.

Beoogd wordt de beide intensieve veehouderijen te saneren in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. De akkerbouwtak aan Berkenstraat 13 blijft met de beoogde herontwikkeling behouden, waarbij de bijbehorende bedrijfswoning dan ook als zodanig behouden blijft. De bedrijfswoning aan Berkenstraat 12 zal worden omgezet naar een reguliere burgerwoning. Daarbij zal deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Berkenstraat 12 tevens gesplitst worden in twee wooneenheden.

In samenhang met de sanering van de intensieve veehouderijen wordt een Ruimte voor Ruimte woning beoogd ten zuidwesten van Berkenstraat 12. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt gegenereerd uit de sloop van de intensieve veehouderijen binnen het plangebied.

Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de ligging van het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 1: Ligging plangebied en omgeving

De beoogde herontwikkeling in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' is binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' en 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Reparatie-herziening 2016' van de gemeente Oosterhout niet mogelijk. Derhalve dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied aan Berkenstraat 12, 13, 15 en ong. te Oosteind te worden herzien.

Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout is in de vergadering van 31 oktober 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van het plangebied Berkenstraat 12, 13, 15 en ongenummerd.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de sanering van de intensieve veehouderijen aan Berkenstraat 12 en 13 mogelijk, met behoud van de akkerbouwtak aan Berkenstraat 13 met daar bij behorende bedrijfswoning, omzetting van de bedrijfswoning aan Berkenstraat 12 naar een reguliere burgerwoning, waarbij de woning wordt gesplitst in twee wooneenheden en de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning. De bouwtitel wordt volledig gegenereerd uit de sloop van de eigen stallen ter plaatse van het plangebied. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te doorlopen planologische procedure. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Als gevolg van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 31 december 2024 is ook de landschappelijke inpassing ter hoogte van het Maaierspad opgenomen in dit bestemmingsplan. Het juridisch 'plangebied' is daarmee uitgebreid aan deze zijde, zodat ook de beoogde landschappelijke inpassing aldaar is opgenomen in de juridisch bindende stukken. Voor het overige is de uitbreiding van het plangebied ter plaatse niet relevant en wordt in deze toelichting dan ook niet nader beschreven.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke context

2.1.1 Berkenstraat en omgeving

Het plangebied is gelegen aan weerszijden van de Berkenstraat, grofweg halverwege Oosteind en Dongen. De Berkenstraat is een smalle landweg in asfalt met een opvallende knik ter plaatse van het plangebied. In het verlengde van deze knik loopt een smal verhard pad richting de Groenstraat en vanaf daar via een knik verder richting Dongen. Verder noordelijk sluit een soortgelijk pad aan op de Berkenstraat; dit Kerkepad vormt de verbinding met Oosteind. De bebouwing aan zowel de Groenstraat als de Provinciale weg (Oosteind) is te karakteriseren als variabele lintbebouwing. De bebouwing rondom het plangebied bestaat vooral uit geclusterde (voormalige) agrarische bebouwing. Er is telkens sprake van een woongebouw aan de straatzijde met daarnaast of daarachter een of meerdere bijgebouwen. Deze bijgebouwen zijn variabel van grootte.

Het bestaande landschap is erg vlak en erg open. Er is weinig opgaande beplanting aanwezig, waardoor de zichtlijnen vaak lang zijn. Bebouwing is altijd aanwezig op (enige) afstand. De beplanting is vooral lineair van karakter met aan de oostzijde enkele bosblokken van populier. Tuinachtige inrichting is vaak erg beperkt van omvang. Er zijn opvallend veel berken als weg- en erfbeplanting aanwezig.



Figuur 2: De ruimtelijke context direct rondom het plangebied

2.1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat Berkenstraat 12, 13, 15 en ongenummerd, ten zuiden van de kern Oosteind, in het buitengebied van de gemeente Oosterhout. Het plangebied is gelegen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Oosterhout, sectie V, nummer nummer 972 (ged.), nummer 1257 (ged.), nummer 1258 (ged.) en nummer 1269 (ged.). Het plangebied omvat niet de volledige kadastrale percelen, maar slechts de huidige agrarische bouwvlakken aan Berkenstraat 12 en 13 en de beoogde Ruimte voor Ruimtekaavel ten zuidwesten van Berkenstraat 12. De overige gronden blijven met de beoogde herontwikkeling ongewijzigd. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto, waarbij het plangebied is omkaderd met een blauwe bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

Als gevolg van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 31 december 2024 is ook de landschappelijke inpassing ter hoogte van het Maaierspad opgenomen in dit bestemmingsplan. Het juridisch 'plangebied' is daarmee uitgebreid aan deze zijde, zodat ook de beoogde landschappelijke inpassing aldaar is opgenomen in de juridisch bindende stukken. Voor het overige is de uitbreiding van het plangebied ter plaatse niet relevant en wordt in deze toelichting dan ook niet nader beschreven.

2.2 Cultuurhistorie en landschap

Het plangebied is gelegen aan de Berkenstraat tussen Oosteind en Dongen. Het betreft een oude heideontginning van een drassig veen- en heidegebied -het gebied tussen Oosteind en de Groenstraat werd niet voor niets de *Onnutte Velden* genoemd. De naam *Groenstraat* (en parallel daaraan de *Laagstraat*) verwijst naar de lager gelegen graasgronden langs de Donge. Ten zuiden van de huidige Heistraat lag een droge heide, die stapsgewijs is ingeplant met (naald)bos vanaf ongeveer

1850. Namen als *Heikant*, *De Heiningen* (een heining is een grens -meestal in de vorm van palen of vlechtwerk die langs de gemene gronden werd aangelegd), *Everenberg* en *De Heihoef* ondersteunen dit beeld. Toch komen ook op de heide namen voor die duiden op natte gronden zoals *Het Blik*, *Steenblik* en *De Moeren*. De naam blik (en blek) duiden op slechte turf, moer was betere turf (al betekende dit woord oorspronkelijk (veen)moeras). De oorspronkelijke naam voor Oosteind - Ulendonk- sluit aan bij de geografische ligging; een donk is een hoogte in drassig terrein en een oel is een moeras. De naam is vervallen toen de oostelijke uitbreiding -het Oosteind- belangrijker werd, de oudste kern wordt nog gekenmerkt door een bocht. Naast Oosteind zien we *Horst* een andere naam voor een begroeide hoogte in moerassig terrein. Ten noorden van Oosteind ligt de Broekkant, dit betrof de akkers grenzend aan het broek. Broek (broich) betekent drassig land. Dongen is ook een donknaam (dongh-aa) een verwijzing naar de verhoogde ligging naast een waterloop (aa).

De diverse patroonscheidingen rondom de Berkenstraat laten zien dat er hier sprake is van voortschrijdende ontginning in fases. De bestaande watergang zuidelijk van Oosteind was de oude begrenzing die later de ontginningsbasis werd. Een andere ontginningsbasis werd gevormd door de Groenstraat die liep tot aan de Berkenstraat en de Laagstraat. De huidige knik in de Berkenstraat is te verklaren uit een oudere route die vanaf de watermolen in Dongen westwaarts liep, min of meer parallel aan de Oude Baan (tussen Overdonk en Voorheide). Al op oude kaarten staan in het gebied enkele verspreide boerderijen ingetekend langs wat nu de Berkenstraat heet. De ouderdom van de naamgeving van deze straat is onbekend, maar doet niet historisch aan.

De Berkenstraat volgt min of meer de rand van een dekzandwieling, waarbij de aangrenzende Onnutte Velden zijn gelegen op een dekzandvlakte. De ondergrond bestaat in en rondom het plangebied uit zandgrond, meer bepaald leemarm fijn zand. Westelijk van de Berkenstraat zien we laarpodzolgronden (typerend voor oude ontginningen van vochtige heide) met een dunne donkere humeuze bovenlaag; oostelijk liggen bodems typerend voor oude akkers (hoge zwarte enkeerdgrond). De grondwatervoorziening is sterk veranderd ten opzichte van de ooit natte situatie. Er zijn diverse diepe sloten aanwezig; ook binnen en aansluitend op het plangebied. De GHG varieert tussen 60 en 100 cm onder maaiveld (gemiddeld 80 cm-MV), terwijl de GLG een ruime bandbreedte kent van 120 tot 200 cm onder maaiveld, met dieper grondwater ten oosten van de Berkenstraat.

2.3 Huidig gebruik plangebied

2.3.1 Berkenstraat 12

Aan Berkenstraat 12 wordt een intensieve veehouderij gevoerd in de vorm van varkenshouderij. Ter plaatse is sprake van circa 1.100 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij en een cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning met bijgebouw. Volgens de gegevens van het kadaster zijn de woning en schuur in gebruik genomen in 1932. De achterliggende stalgebouwen zijn later bijgebouwd (respectievelijk in 1980, 1984, 1991 en 1992). Het woongedeelte betreft geen typische boerderij maar een landelijk woonhuis in typische jaren-30stijl met een erker aan de voorzijde en een hoog tentdak met een schoorsteen op de top. De schuur is aan de woning vastgebouwd met enkele lage gebouwdelen met plat dak. Het schuurgebouw kent twee grote poortdeuren in de kopse gevels. Aan de achterzijde is het volume uitgebouwd met een lage aanbouw onder een eigen dakvlak waardoor aan deze zijde een geknikt dak ontstaat. Deze opzet lijkt origineel en niet het resultaat van een latere aanpassing van het gebouw. De woning met schuur aan Berkenstraat 12 is ook als

gemeentelijk monument opgenomen op de monumentenlijst. Het huidige gebouw vervangt een ouder gebouw dat ongeveer op deze plek stond. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de planlocatie Berkenstraat 12 in de huidige situatie.



Figuur 4: Collage met een impressie van de huidige situatie plangebied, Berkenstraat 12

Aan Berkenstraat 12 is thans een vergunning vigerend voor het houden van varkens. Navolgende dieren aantallen zijn ter plaatse vergund:

4909 BH, Berkenstraat 12, OOSTEIND, OOSTERHOUT

Beschikingsdatum: 14-03-2001

RAV-tabelversie: RAV 2006-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpt)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100		bedrijf	0,69	716	494	65	1	5584,80	53
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	46	382	31	12	1283,40	7
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101		bedrijf	4,20	172	722	57	45	3216,40	30
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	2	11	1	1	37,40	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1		bedrijf	4,50	53	239	53	2	1219	8
Totaal						989	1848	207	61	11341,00	98
Sluit venster											

Sluit venster

Figuur 5: Vergunde dieren aantallen Berkenstraat 12 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

2.3.2 Berkenstraat 13/15

Aan Berkenstraat 13/15 wordt een intensieve veehouderij gevoerd in de vorm van varkenshouderij met tevens een akkerbouwtak. De bestaande bebouwing is naoorlogs; er is eerst een klein woongebouw opgetrokken met een lage aanbouw en daarachter een losse stal (1956). Later is de bebouwing uitgebreid met meer stalgebouwen (1967, 1969 en 1997). Ter plaatse is nu sprake van circa 2.300 m² aan stallen, waarvan circa 1.900 m² in gebruik voor de intensieve veehouderij en circa 400 m² in gebruik voor de akkerbouwtak. Tevens is ter plaatse sprake van een tweede bedrijfswoning: Berkenstraat 15, ten oosten van het oudere woongebouw. Deze recentere bedrijfswoning (1987) wordt thans bewoond door derden zonder binding met de veehouderij ter plaatse en is dan ook als zijnde 'plattelandswoning' aangeduid in het vigerende bestemmingsplan.

Alle bebouwing kent een eenvoudige architectuur die kenmerkend is voor de bouwtijd. De grondvorm is telkens een (gestrekte) rechthoek met een zadeldak. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de locatie Berkenstraat 13/15 te Oosteind in de huidige situatie.



Figuur 6: Huidige situatie plangebied, Berkenstraat 15



Figuur 7: Huidige situatie plangebied, Berkenstraat 13

Aan Berkenstraat 13 is thans een vergunning vigerend voor het houden van varkens. Navolgende dieraantallen zijn ter plaatse vergund:

4909 BG, Berkenstraat 13, OOSTEIND, OOSTERHOUT

Beschikingsdatum: 05-03-1997
 RAV-tabelversie: RAV 2006-1
 NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.4.1		bedrijf	0,26	240	62	11	0	1296	18
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100		bedrijf	0,69	400	276	36	0	3120	30
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.6		bedrijf	4	58	232	25	15	1618,20	9
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.1		bedrijf	2,40	150	360	36	39	2805	26
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	2	11	1	1	37,40	0
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1		bedrijf	4,50	76	342	76	3	1748	12
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.11		bedrijf	1,70	10	17	10	0	230	2
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100		bedrijf	3	638	1914	638	28	14674	98
					Totaal	1574	3214	833	86	25528,60	195

Sluit venster

Figuur 8: Vergunde dieren aantallen Berkenstraat 13 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

2.3.3 Berkenstraat ongenummerd

De bestaande bebouwing aan Berkenstraat 12, 13 en 15 wordt omgeven door open landbouwgrond met weinig opgaande beplantingselementen. In de bocht van de weg ligt nog *De Berkenhoeve*, een opstrekend gebouwcomplex met een kern uit 1921. Als mogelijke locaties voor Ruimte voor Ruimte kavels komen percelen aansluitend op de bestaande bebouwing in aanmerking. De beoogde Ruimte voor Ruimte kavel is dan ook gelegen ten zuidwesten van Berkenstraat 12. De locatie is thans onbebouwd en bestaat uit grasland of bouwland. Navolgend is een foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 9: Huidige situatie plangebied, Berkenstraat ong. (Bron: Google Streetview)

2.3.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' van de gemeente Oosterhout is voor het plangebied het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Oosterhout vastgesteld op 8 juli 2014. Op 19 april 2016 is door de gemeenteraad van Oosterhout het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016' vastgesteld. In

de reparatie-herziening is een aantal onderdelen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' welke door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn vernietigd, hersteld. De overige punten uit het eerder vastgestelde bestemmingsplan blijven ongewijzigd. Derhalve zijn beide bestemmingsplannen 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' en 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016' ter plaatse van het plangebied vigerend.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierbij omkaderd met blauwe bolletjeslijn. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016' brengt hierin geen wijzigingen aan.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' met het plangebied omkaderd

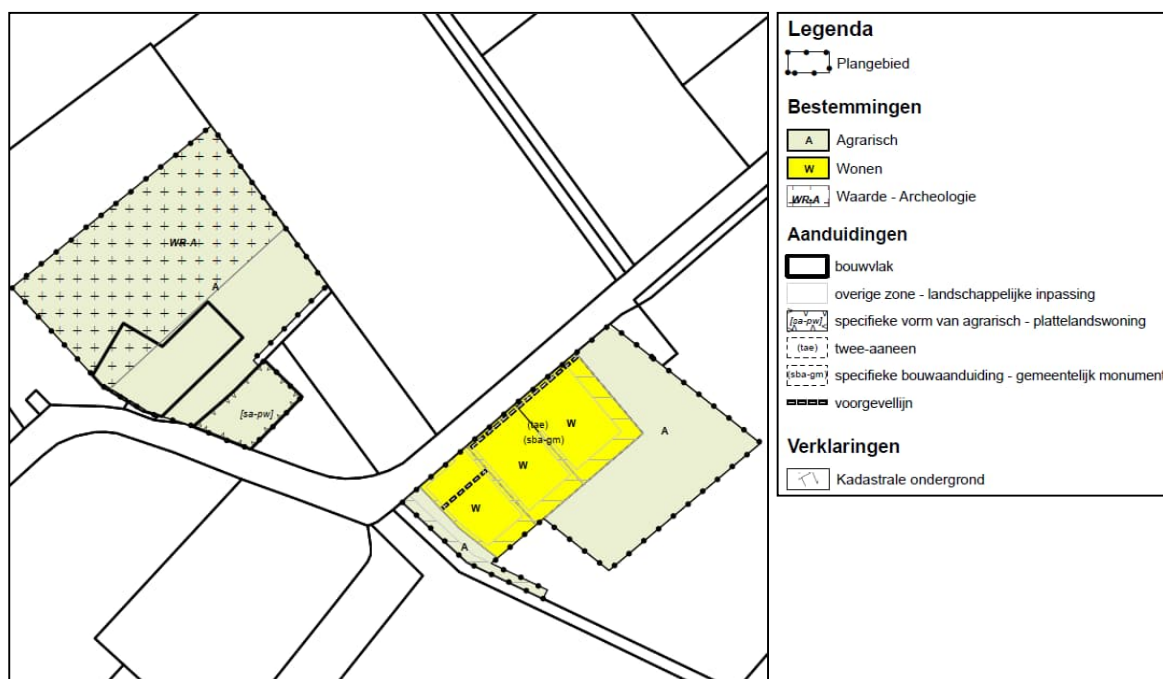
Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' en kent tevens in het noordwesten de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De locaties Berkenstraat 12 en Berkenstraat 13 kennen tevens de aanduiding 'bouwvlak' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De locatie Berkenstraat 13/15 kent tevens de maatvoeringsaanduiding 'aantal wooneenheden: 2' waarbij Berkenstraat 15 tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' kent. De beoogde Ruimte voor Ruimte kavel kent geen nadere aanduidingen.

Tevens is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018' ter plaatse van het plangebied vigerend. In dit bestemmingsplan is het aspect parkeren (incl. laden en lossen) geregeld voor de gemeente Oosterhout. Overige regels en de verbeelding zijn hiermee ongewijzigd gebleven. Dit bestemmingsplan wordt verderop in deze toelichting dan ook niet nader beschreven.

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Beoogd wordt de intensieve veehouderijen aan Berkenstraat 12 en 13 te Oosteind te saneren, waarbij de akkerbouwtaak aan Berkenstraat 13 behouden blijft. Het plangebied wordt voor het overige herontwikkeld naar woningbouwlocatie. Circa 3.000 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij wordt gesloopt. De milieuv vergunningen worden ingetrokken en de dierrechten worden doorgehaald. Deze 3.000 m² met in te leveren rechten zullen derhalve worden ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. De agrarische bedrijfswoning Berkenstraat 13 blijft als zodanig behouden bij de te handhaven akkerbouwtaak. De cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning aan Berkenstraat 12 zal worden gesplitst in twee wooneenheden en daarmee omgezet naar twee reguliere burgerwoningen. In samenhang met de sanering van de intensieve veehouderijen wordt een vrijstaande woning opgericht in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling ten zuidwesten van Berkenstraat 12. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal hoort bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 11: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

3.2 Ruimtelijke analyse

Uit de beschrijving van de huidige situatie komt naar voren dat de bebouwingsconcentratie Berkenhoeve bestaat uit een drietal gebouwclusters in de knik van de Berkenstraat. De Berkenhoeve vormt hiervan zowel visueel als geografisch het middelpunt. Dit was overigens niet altijd het geval. Rond 1900 bestond de Berkenhoeve nog niet en was de bebouwing duidelijk minder geconcentreerd. Deze bebouwing was ook kleinschaliger. Navolgend overzicht laat de ontwikkeling van de bebouwing na 1950 goed zien, zowel in en rondom het plangebied, als in Oosteind en Dongen.



Figuur 12: De ontwikkeling ter plaatse van het plangebied in de bredere context aan de hand van 4 topografische kaarten uit verschillende periodes (Bron: www.topotijdreis.nl)

De Berkenhoeve is overigens nog in originele -weliswaar uitgebouwde- staat, zowel Berkenstraat 12 als 13 betreffende vervangende nieuwbouw min of meer ter plaatse van een ouder gebouw. Tegenover Berkenstraat 27 stond ooit ook een gebouw dat inmiddels is verdwenen. Dat de bebouwing aan de Berkenstraat sterk veranderd is wordt ook wel duidelijk uit de niet doorlopende nummering van de huidige adressen (2, 10, 12, 11, 13, 15 en 27).

De onderliggende ruimtelijke structuur is evenwel zeer stabiel blijkens de oude kaarten. Zoals ook op andere plekken zien we hier een landschap dat grootschaliger wordt vanaf de jaren 1930 en met name na 1960. De oude structuur van akkertjes en weilanden omgeven of onderling gescheiden door hagen en ander houtgewas is verdwenen en wat rest zijn enkele bomenrijen, houtteeltpercelen (populier) en bomenteelt. Hierdoor is het landschap erg open en zijn de achterkanten van bebouwing nadrukkelijk aanwezig. De ruimtelijke structuur wordt vooral bepaald door de ontsluiting en de daaraan gekoppelde begeleidende boombeplanting en bebouwingsclusters met tuinbeplanting met daartussen meer of minder open ruimte in de vorm van akkerland of weide.

Daarmee is de knik in de Berkenstraat en de hierop aansluitende paden -naar de Groenstraat en Oosteind- het belangrijkste structurelement van de bebouwingsconcentratie Berkenhoeve. De gestrekte stalgebouwen achter Berkenstraat 13 domineren sterk. Door de grote oude schuur direct aan de straat domineren de moderne stalgebouwen achter Berkenstraat 12 minder vanaf de straat bezien; vanuit het omringende landschap zijn ze net zo aanwezig.

3.3 Uitgangspunten voor herontwikkeling

Op basis van de ruimtelijke analyse is een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied:

- Afbraak van alle niet-functionele stalgebouwen.
- Behoud bestaande (woon)gebouwen.
- Versterken historisch gebouwenensemble Berkenstraat 12.
- Herinrichting voormalig erf Berkenstraat 12.
- Herinrichting en verkleinen erf Berkenstraat 13.

- Versterken bebouwingsconcentratie Berkenhoeve.
- Doelmatig ruimtegebruik / compact verkavelen waar mogelijk.
- Telkens 1 inrit per (bedrijfs)woning.
- Nieuwe woning op eigen kavel, in aansluiting op bestaande bebouwingsstructuur.

- Grondvorm Ruimte voor Ruimte woning is rechthoek.
- Maximale inhoud Ruimte voor Ruimte woning is 750 m³.
- Maximaal 1,5 bouwlaag met kap.
- Kapvorm is afgestemd op de bestaande kapvormen in de directe omgeving (voorkeur voor zadeldak).
- Goothoogte maximaal 4,5 meter.
- Nokhoogte maximaal 9 meter.
- Materiaalgebruik aansluitend bij omgeving (baksteen in aardetint of houten beplanking).
- Dakbedekking passend bij landelijke omgeving (voorkeur voor dakpannen).

- Maximaal oppervlakte bijgebouw per woning is 100 m².
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume van de woning en alleen aan de achterzijde of zijkant (niet grenzend aan openbaar gebied).
- Bijbehorende bouwwerken uitvoeren met schuine kap en afgestemd op kapvorm van het hoofdgebouw.
- Goothoogte maximaal 3,5 meter
- Nokhoogte maximaal 6 meter.
- Materiaalgebruik bijgebouw passend bij hoofdgebouw.
- Dakbedekking passend bij landelijke omgeving (voorkeur voor dakpannen).

3.4 Herinrichting plangebied

3.4.1 Sloop overtollige bebouwing

Aan Berkenstraat 12 wordt circa 1.100 m² aan stallen gesloopt welke thans in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij. Aan Berkenstraat 13 wordt circa 1.900 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij gesloopt. Circa 400 m² is niet in gebruik voor de intensieve veehouderij en blijft met de beoogde herontwikkeling dan ook behouden. Deze loods is noodzakelijk voor de opslag van landbouwwerktuigen ten behoeve van het bewerken van de omliggende agrarische gronden. In navolgende figuur is de te saneren en te behouden bebouwing weergegeven.



Figuur 13: Te saneren en te behouden bebouwing

3.4.2 Ruimtelijke ingreep

Ter plaatse van Berkenstraat ong., ten zuidwesten van Berkenstraat 12, wordt een vrijstaande woning beoogd in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De woning zal aansluiten op de bestaande bebouwing en de bestaande landschapsstructuren in de bebouwingsconcentratie Berkenhoeve. Het succesvol inpassen van deze nieuwe woning vraagt een situatieve benadering die de beoogde ruimtelijke en functionele omvorming op deze locatie subtiel vormgeeft. De ruimtelijke ingreep bestaat uit afbraak van overvloedige stallen, nieuwbouw van een woning met bijgebouw(en) en ondersteunende beplantingselementen als landschappelijke inpassing.

3.4.3 Ruimte voor Ruimte woning

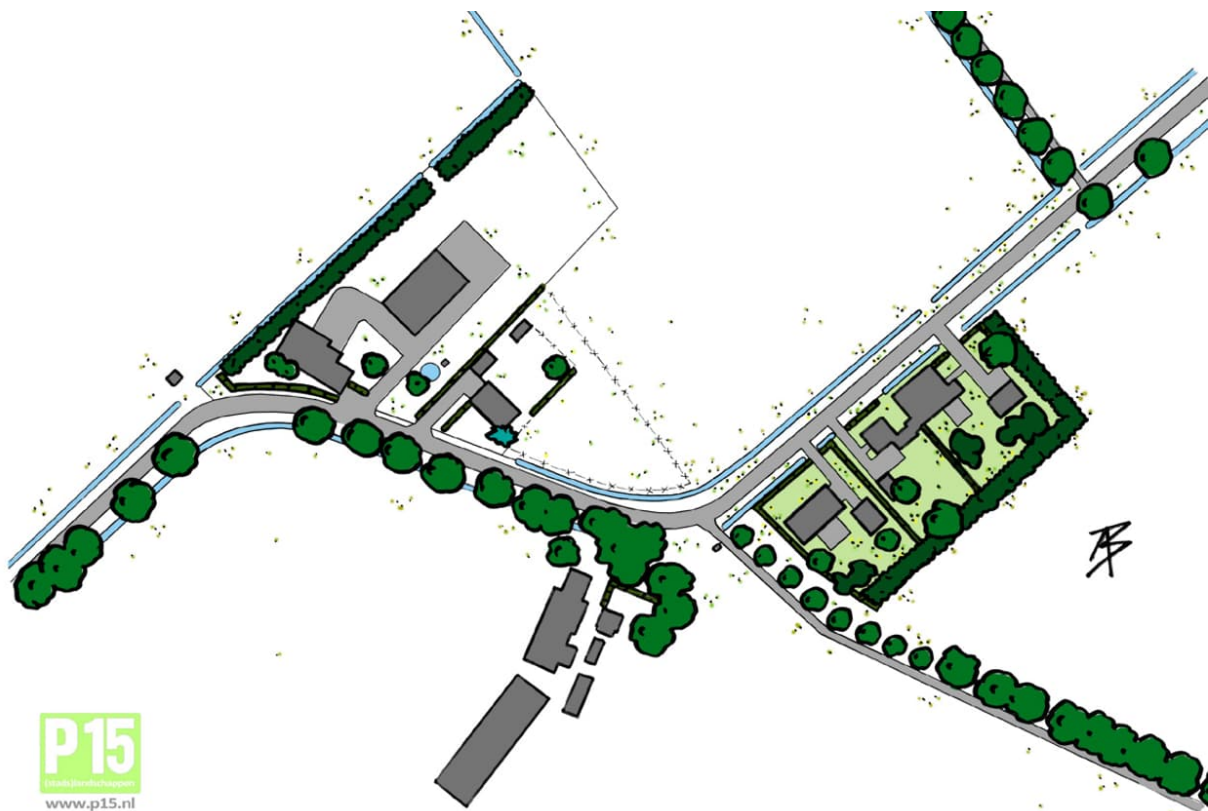
De functionele en visuele kenmerken van het plangebied veranderen sterk door de beoogde functiewijziging en sloop van grote stalgebouwen. Daarmee verandert de korrelgrootte en ook de visuele beleving van de bebouwingsconcentratie; de nieuwbouwwoning is immers kleiner dan stalgebouwen. Nieuwbouw betreft een vrijstaande woning op een rechthoekige basisplattegrond van één tot anderhalve bouwlaag met een zadeldak. Het is mogelijk aan de achterzijde een aan- of uitbouw te realiseren. Bijbehorende bouwwerken worden achter of naast het hoofdgebouw gesitueerd en zijn voorzien van een schuine kap (zadeldak, schilddak, etc.). De architectonische uitwerking van de woning dient passend te zijn in de omgeving en aansluiting te zoeken bij bestaande bebouwing.

3.4.4 Situering woning

De plaatsing van de woning is niet geheel vrij; er dient rekening te worden gehouden met een minimale afstand tot de as van de weg. De nieuwbouwwoning zal worden gebouwd in de oksel van de Berkenstraat en het pad richting Groenstraat, net voorbij de knik in de weg, direct ten westen van Berkenstraat 12. Om de beleving van het bestaande bebouwingsensemble Berkenstraat 12 niet te verstoren wordt de woning teruggelegen ten opzichte van de Berkenstraat geplaatst. De woning krijgt een bijgebouw naast of achter het hoofdgebouw, maar telkens wel achter de voorgevelrooilijn.

3.4.5 Landschappelijke inpassing

De gepresenteerde landschappelijke inpassing ondersteunt de open opzet van deze bebouwingscluster langs de Berkenstraat en laat lange zichtlijnen tussen de -bestaande en nieuwe- bebouwing toe. De boombeplanting langs het Maaierspad aan de zuidzijde wordt doorgezet tot aan de aansluiting op de Berkenstraat en bestaat uit Zomereik (*Quercus robur*). De drie beoogde woningen nabij Berkenstraat 12 worden ingepast middels een brede struiksingel aan de boven- en achterzijde. Deze struiksingel bestaat uit struikvormers en boomvormers. De overige inpassing van de woningen vindt plaats middels geschoren hagen aan de zijde Maaierspad, voor de drie woningen en tussen de percelen. De landschappelijke inpassing is opgenomen op de verbeelding met de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' en is geborgd in de regels binnen artikel 3 'Agrarisch' en artikel 4 'Wonen' en de bijbehorende bijlage 3 'Landschappelijke inpassing' en 4 'Beplantingslijst' van de regels.



Figuur 14: Het inrichtingsplan voor de nieuwe situatie in het plangebied. De inrichting van tuinen en erven is indicatief

3.4.6 Ontsluiting en parkeren

Alle bestaande woningen en bedrijven worden middels een eigen inrit ontsloten vanaf de Berkenstraat. Dit principe wordt ook toegepast in de nieuwe situatie. Om gevaarlijke situaties te voorkomen zal de tweede -meest westelijke- inrit naar het erf van Berkenstraat 13 komen te vervallen. De 2 bestaande inritten bij Berkenstraat 12 blijven gehandhaafd en ontsluiten dit te splitsen ensemble met in de nieuwe situatie een eigen inrit per woning. De Ruimte voor Ruimte kavel krijgt een eigen inrit vanuit de Berkenstraat. Het parkeren dient op de eigen kavel opgelost te worden. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om één of meerdere bijgebouw(en) op te richten. Een dergelijk bijgebouw kan gebruikt worden als garage. Verder is de kavel groot genoeg voor parkeren op eigen terrein, de lange inrit draagt hier ook toe bij. Daar de inrichting van de tuinen en erven niet wordt voorgeschreven -buiten de landschappelijke inpassing- dient iedere eigenaar dit naar eigen inzicht op te lossen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De beoogde herontwikkeling heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat bij de regeling 'Ruimte voor Ruimte' geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan (een rood voor groen regeling). Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet aan de orde. Er is daarbij bij de ontwikkeling van twee woningen, bestaande uit één Ruimte voor Ruimte woning en één te splitsen woning, in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening.

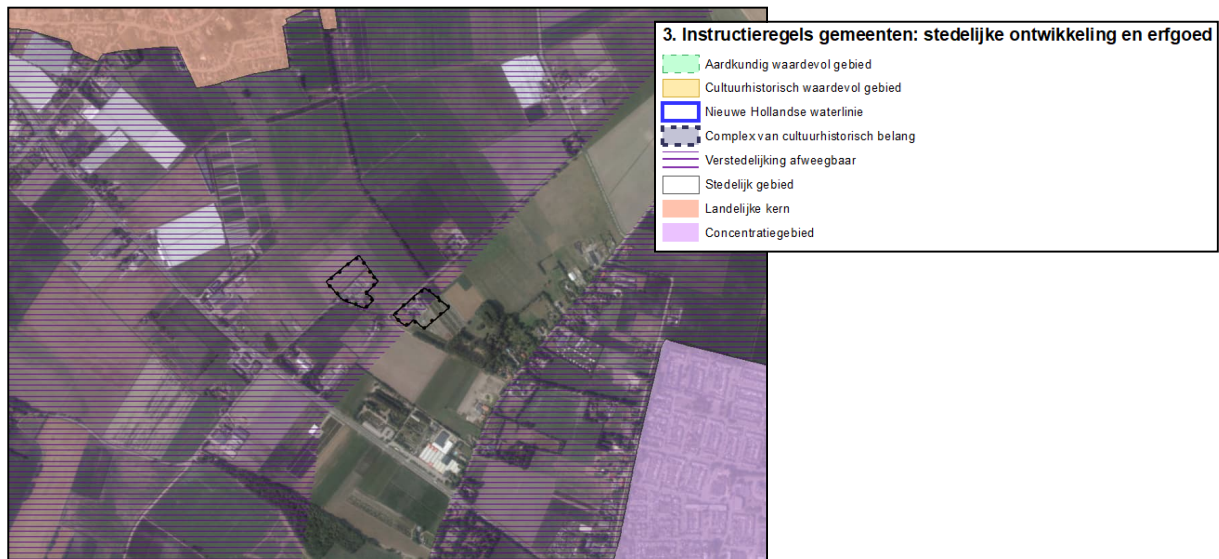
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierbij weergegeven middels de zwarte bolletjeslijn.



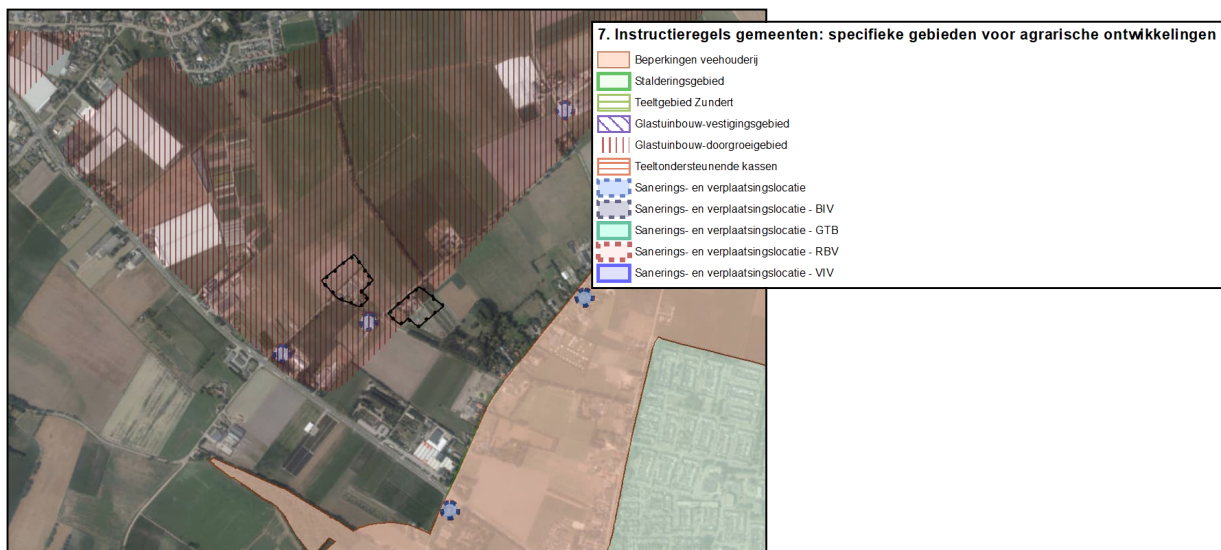
Figuur 15: Aanduiding plangebied op themakaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'. Verderop in deze paragraaf wordt nader ingegaan op de regels die gelden binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'.



Figuur 16: Aanduiding plangebied op themakaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied'. Voor het grootste gedeelte is het plangebied specifiek gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied' en voor het meest zuidoostelijke gedeelte van Berkenstraat 12 binnen de 'Groenblauwe mantel'. Ter plaatse van de 'Groenblauwe mantel' worden echter geen wijzigingen doorgevoerd, anders dan het saneren van het bouwvlak ter plaatse. Derhalve heeft de beoogde herontwikkeling geen negatief effect op de 'Groenblauwe mantel'. Deze structuur wordt hierna dan ook niet nader toegelicht. De regels die gelden binnen het 'Gemengd landelijk gebied' worden verderop in deze paragraaf nader toegelicht.



Figuur 17: Aanduiding plangebied op themakaart 7: Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent tevens de aanduiding 'Glastuinbouw-doorgroeigebied'. De regels die gelden binnen deze aanduiding worden verderop in deze paragraaf nader toegelicht.

4.2.2.3 Artikel 3.6, Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Met de sloop van de stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij, het hergebruik van bedrijfswoning als burgerwoning en het behoud van de akkerbouwtak is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen wordt gezien als 'nieuwvestiging' maar behoort conform artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening tot de mogelijkheden, in afwijking van artikel 3.6, dat gebruik gemaakt moet worden van een bestaand bouwperceel. Artikel 3.80 wordt verderop in deze paragraaf nader toegelicht.

4.2.2.4 Artikel 3.9, Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze

verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.9.

In aanvulling op artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening (destijds artikel 3.2 Verordening ruimte) is door de regio West-Brabant een toepassingsregeling opgesteld. In de regeling 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant; 29 mei 2013' is de toepassing van artikel 3.9 voor de gemeente Oosterhout uitgewerkt.

Categorie 2-ontwikkeling: naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning

Ter plaatse van het plangebied wordt tevens een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. In de regeling 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant; 29 mei 2013' is aangegeven dat een wijziging van de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Wonen' (mits het bestemmingsvlak wordt verklein tot maximaal 5.000 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert) geclassificeerd dient te worden als een categorie 2 ontwikkeling. Bij een ruimtelijke ontwikkeling binnen categorie 2 dient de kwaliteitsverbetering van het landschap te worden vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Landschappelijke inpassing betekent volgens de toepassingsregeling van de regio West-Brabant een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak.

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied wordt voorzien in een forse landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing wordt na aanleg duurzaam in stand en onderhouden gehouden. De landschappelijke inpassing is reeds nader toegelicht in paragraaf 3.4.5 van onderhavige toelichting. De landschappelijke inpassing is tevens juridisch verankerd in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van bestaande locaties, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik zoals gesteld in artikel 3.6 van de Interim omgevingsverordening. Met de beoogde herontwikkeling wordt tevens een tweetal geurcontouren van de intensieve veehouderijen gesaneerd, wordt de agrarische bebouwing met een oppervlakte van circa 3.000 m² gesloopt en worden de dierrechten doorgehaald. Ter behoud en duurzaam onderhoud van de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied wordt de cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning aan Berkenstraat 12 gesplitst in twee wooneenheden. Derhalve draagt de beoogde herontwikkeling eveneens bij aan de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

Conclusie

Sanering van de bebouwing, staking van de intensieve veehouderijactiviteiten, het behoud en onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan Berkenstraat 12 en de inpassing van en plangebied vergt een forse investering, maar heeft vooral een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de bebouwingsconcentratie tot gevolg. Voorzien wordt derhalve in een fysieke verbetering op het gebied van bodem, water, milieu en natuur ter plaatse van het plangebied, wat bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van de omgeving. Afspraken over de sloop van de bebouwing, de intrekking van de milieuvergunningen voor de intensieve veehouderijen en de landschappelijke inpassing worden vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan, evenals in een te sluiten anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente Oosterhout. Voldaan wordt dan ook aan de provinciale voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.2.2.5 Artikel 3.58, Overig-agrarisch bedrijf in Gemengd landelijk gebied

Een bestemmingsplan gelegen in 'Gemengd landelijk gebied' kan voorzien in uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een 'overig agrarisch bedrijf' tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel, mits de toelichting een verantwoording bevat dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Een 'overig-agrarisch bedrijf' betreft volgens de Interim omgevingsverordening een "agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt". De te handhaven akkerbouwtaak ter plaatse van het plangebied kan dan ook worden gezien als een 'overig-agrarisch bedrijf'. Het beoogde agrarisch bouwvlak zal een oppervlakte kennen van circa 2.700 m² en kan daarmee ruim voldoen aan de maximale oppervlakte van 1,5 hectare. Ter plaatse blijft een akkerbouwloods met een oppervlakte van circa 400 m² behouden. Deze loods is noodzakelijk voor de opslag van de landbouwmachines ten behoeve van het bewerken van de omliggende akkerbouwgronden. Deze kleinschalige akkerbouwtaak wordt mogelijk gemaakt op grond van artikel 3.58 Interim omgevingsverordening.

4.2.2.6 Artikel 3.64, Glastuinbouw-doorgroeigebied

In een mogelijk Glastuinbouw-doorgroeigebied is een zekere concentratie van glastuinbouwbedrijven aanwezig. Dergelijke gebieden zijn om uiteenlopende redenen niet geschikt als vestigingsgebied. Daarom zijn nieuwvestiging van en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf niet toegestaan. De gemeente bepaalt gelet op de omgeving de maximaal toelaatbare omvang van de bedrijven en de grens van het doorgroeigebied. Binnen een doorgroeigebied kan de gemeente ook andere (niet) agrarische functies toelaten. In een dergelijk geval verwacht de provincie dat onderbouwd wordt dat daardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gevestigde glastuinbouwbedrijven niet belemmerd worden. Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal intensieve veehouderijbedrijven gesaneerd. In samenhang daarmee wordt een Ruimte voor Ruimte woning opgericht (artikel 3.80 Interim omgevingsverordening), wordt een bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning (artikel 3.68 en 3.69 Interim omgevingsverordening) en blijft een grondgebonden akkerbouwtaak met bedrijfswoning behouden (artikel 3.58 Interim omgevingsverordening). Geen glastuinbouwbedrijf wordt beoogd. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op het vestigingsgebied of voor bestaande glastuinbouwbedrijven.

4.2.2.7 Artikel 3.68 en 3.69, Wonen in Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. In afwijking van artikel 3.68 stelt artikel 3.69, sub c dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, indien is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Beoogd wordt de cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning aan Berkenstraat 12 om te zetten naar burgerwoning en deze tevens te splitsen in twee wooneenheden. Artikel 3.69, sub b geeft een uitzondering op het splitsingsverbod, waarmee kan worden voorzien in de splitsing van meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. De bedrijfswoning Berkenstraat 12 is cultuurhistorisch waardevol en is dan ook als zodanig opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. De splitsing heeft middels de permanente bewoning van de volledige bebouwing duurzaam behoud en onderhoud tot gevolg. De beoogde splitsing wordt derhalve op grond van artikel 3.69, sub b mogelijk gemaakt.

4.2.2.8 Artikel 3.78, Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Binnen een bebouwingsconcentratie in 'Verstedelijking afweegbaar' kan een bestemmingsplan de nieuwvestiging van één of meer woningen mogelijk maken. Voorwaarde is dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing, er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling en dat er geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Ter plaatse van het plangebied wordt een tweetal intensieve veehouderijbedrijven gesaneerd in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Met de realisatie van de woning wordt juist gebruik gemaakt van de regeling Ruimte voor Ruimte. Geen inbreuk wordt gedaan op deze regeling.

4.2.2.9 Artikel 3.80, Ruimte voor Ruimte binnen Landelijk gebied

Artikel 3.80 bepaalt dat eveneens kan worden afgeweken van het verbod voor nieuwbouw van woningen binnen het landelijk gebied, indien wordt voldaan aan de voorwaarden van de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Een bebouwingsconcentratie is in de Interim omgevingsverordening omschreven als: *"kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster"*. Middels de notitie 'Bebouwingsconcentratie Berkenhoeve' is aangetoond dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een bebouwingsconcentratie. Deze notitie is zowel door de gemeente Oosterhout als de provincie Noord-Brabant geaccordeerd. De notitie is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Na de ontwerpfasen van onderhavig bestemmingsplan is reeds gesaneerd. De benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte aan Berkenstraat ong. is gegenereerd uit de sanering van de eigen intensieve veehouderij aan Berkenstraat 12.

- 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:**

a. sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;

Door sanering van de intensieve veehouderijen aan Berkenstraat 12 en 13 met in totaal circa 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen en bijbehorende erfverharding wordt voorzien in de ruimtelijke kwaliteitswinst ter plaatse van het plangebied en de omgeving. De milieuvergunningen voor het houden van varkens zullen worden ingetrokken. De varkensrechten zullen worden doorgehaald. Sprake zal derhalve zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

Een bebouwingsconcentratie is in de Interim omgevingsverordening omschreven als: *"kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster"*. Het plangebied aan Berkenstraat is gelegen binnen het historische bebouwingscluster 'Berkenhoeve'. Dit bebouwingscluster is reeds op historische kaarten aangeduid als zijnde bebouwingsconcentratie. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt gesitueerd op een planologisch aanvaardbare locatie binnen de bebouwingsconcentratie. In de notitie 'Bebouwingsconcentratie Berkenhoeve' is dit aspect nader toegelicht.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal landschappelijk worden ingepast. De beoogde landschappelijke inpassing is nader toegelicht in paragraaf 3.4.5 van onderhavige toelichting.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Met de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning in samenhang met de sanering van de twee intensieve veehouderijen ter plaatse, vindt geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling plaats.

2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;

Ter plaatse van de locatie Berkenstraat 12 is inmiddels 1.100 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Ter plaatse van de locatie Berkenstraat 13 is circa 1.900 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderij gesloopt. Het agrarisch bouwvlak aan Berkenstraat 12 wordt hiermee in het geheel opgeheven. Het agrarisch bouwvlak aan Berkenstraat 13 wordt aanzienlijk verkleind, waarbij tevens de aanduiding 'intensieve veehouderij' is komen te vervallen. Het resterende agrarisch bouwvlak zal dienen voor de te handhaven akkerbouwloods met bijbehorende bedrijfswoning.

b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;

De beide intensieve veehouderijen ter plaatse van het plangebied zijn tot aan de beëindiging altijd nog in bedrijf geweest. De veehouderijen zijn dan ook ten minste gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest.

- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperking veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;**

Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding Beperkingen veehouderij. Het plangebied is wel gelegen in een 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'. Het plangebied kan dan ook niet worden gezien als een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. De sanering van de veehouderijen ter plaatse is dan ook een passende ontwikkeling in de omgeving.

- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;**

Ter plaatse het plangebied is in totaal circa 3.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderij gesloopt, waarvan 1.100 m² aan Berkenstraat 12 en 1.900 m² aan Berkenstraat 13. Eén bouwtitel is ingezet binnen het plangebied, waarvoor dan ook 1.000 m² is gesloopt.

- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;**

Per 1.000 m² aan stallen zijn 473 varkensseenheden doorgehaald bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, overeenkomende met 3.500 kg. fosfaat.

- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;**

De benodigde varkensrechten stonden altijd op naam van initiatiefnemers.

- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;**

De omgevingsvergunning milieu van Berkenstraat 12 is inmiddels definitief ingetrokken.

- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;**

Het agrarisch bouwvlak aan Berkenstraat 12 zal in het geheel worden gesaneerd en omgezet naar de bestemming 'Wonen' en voor het overige naar de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak. Het agrarisch bouwvlak aan Berkenstraat 13 zal

aanzienlijk worden verkleind, waarbij de aanduiding 'intensieve veehouderij' zal worden verwijderd. Het bouwvlak zal enkel de te handhaven akkerbouwloods met bijbehorende bedrijfswoning omvatten. Het houden van vee of het oprichten van nieuwe bebouwing wordt op de beide locaties na bestemmingsplanherziening uitgesloten.

- i. **in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.**

Geen gebruik is gemaakt van enige andere sloopregeling. Niet voorzien is in de beëindiging van de veehouderij op een andere wijze.

3. **In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.**

Ter plaatse van het plangebied is een tweetal intensieve veehouderijen gesloopt, waarmee in totaal circa 3.000 m² is gesloopt. Ten behoeve van de benodigde bouwtitel is de milieuvergunning aan Berkenstraat 12 ingetrokken en zijn de varkensrechten doorgehaald. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is derhalve gegenereerd uit de sanering van de veehouderijen ter plaatse.

4. **Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.**

Niet van toepassing.

Voldaan kan worden aan de Ruimte voor Ruimteregeling zoals gesteld in artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening. Het door de provincie geaccordeerde formulier Ruimte voor Ruimte is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Dit betreft de voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied benodigde bouwtitel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'

4.3.1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' van de gemeente Oosterhout is op 8 juli 2014 vastgesteld. De beoogde sanering van de veehouderijen ter plaatse van het plangebied met behoud van de grondgebonden akkerbouw met bijbehorende bedrijfswoning en de oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning en omzetting van voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve wordt middels onderhavig bestemmingsplan de beoogde herontwikkeling mogelijk gemaakt. In het vigerende bestemmingsplan wordt wel een aantal mogelijkheden benoemd voor herontwikkeling in het buitengebied. Deze mogelijkheden worden navolgend nader toegelicht.

4.3.1.2 Vervolgfuncties na sanering

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

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

Ter plaatse van het plangebied worden twee intensieve veehouderijen gesaneerd, waarbij de bedrijfswoning Berkenstraat 12 wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Aan de woning Berkenstraat 12 wordt door middel van de splitsing en het behoud en duurzaam onderhoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand bijgedragen aan de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Aan Berkenstraat 13 blijft de grondgebonden akkerbouwtak behouden, waarbij ook de bedrijfswoning als zodanig behouden blijft. Binnen het plangebied wordt tevens een Ruimte voor Ruimte woning opgericht en het geheel wordt landschappelijk ingepast. Sprake zal zijn van passende vervolgfuncties ter plaatse van de te saneren intensieve veehouderijlocaties. Door deelname aan de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling, het behoud van de akkerbouwtak, het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de beoogde landschappelijke inpassing, wordt leegstand en verloedering tegengegaan en wordt fors bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

4.3.1.3 Ruimte voor Ruimte

De gemeente Oosterhout gaat in het vigerende bestemmingsplan nader in op de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Aangesloten wordt bij de provinciale beleidslijn. In aanvulling hierop wordt in het vigerende bestemmingsplan nader ingegaan op de gemeentelijke voorwaarde dat de sanering (en daarmee ook de saldering) grotendeels (voor minimaal 80%) plaats moet vinden binnen de gemeente Oosterhout. De inhoud van de Ruimte voor Ruimte woningen wordt gelijk gesteld met die van burgerwoningen (zijnde 750 m³).

In aanvulling op de in het vigerende bestemmingsplan gestelde norm van 80%, wordt thans de voorwaarde gesteld dat de door te halen fosfaatrechten en te slopen stalruimte geheel afkomstig moeten zijn van een of meerdere bedrijven uit de gemeente Oosterhout. Ingeval een ontwikkeling echter gepaard gaat met extra kwaliteitswinst ter plaatse, wordt teruggevallen op de voorwaarde dat 80% gesloopt moet zijn binnen de gemeente Oosterhout. Met de beoogde herontwikkeling wordt 3.000 m² aan stallen gesloopt, allen in gebruik voor de intensieve veehouderij. In samenhang wordt slechts één Ruimte voor Ruimte woning opgericht. Alle dierrechten (fosfaatrechten) staan op naam van initiatiefnemers en zijn dan ook afkomstig uit de gemeente Oosterhout. 100% van de sanering

vindt dan ook plaats binnen het eigen plangebied, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke voorwaarde.

4.3.2 Reparatie herziening buitengebied 2016

Op 19 april 2016 is door de gemeenteraad van Oosterhout het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening buitengebied 2016' vastgesteld. In de reparatieherziening is een aantal onderdelen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' welke door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn vernietigd, hersteld. De overige punten uit het eerder vastgestelde bestemmingsplan blijven ongewijzigd.

4.3.3 Duurzaamheidsagenda Oosterhout

In 2010 is door de gemeenteraad het milieubeleidsplan 2010 -2016 vastgesteld. Dit beleidsplan vormt de basis voor het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Oosterhout. De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan echter snel en daarom is besloten een geactualiseerde duurzaamheidsagenda op te stellen. In de 'Duurzaamheidsagenda 2016 – 2018' zijn de kaders uit het coalitieakkoord, het milieubeleidsplan en de programmabegroting uitgewerkt.

De gemeente Oosterhout wil een duurzame gemeente zijn en een actieve bijdrage leveren aan een schone, veilige en duurzame leefomgeving. Hiertoe wil de gemeente een actieve bijdrage leveren door duurzaamheid een integraal onderdeel van de eigen bedrijfsvoering te laten zijn en door duurzaamheid centraal te stellen bij plannen en projecten.

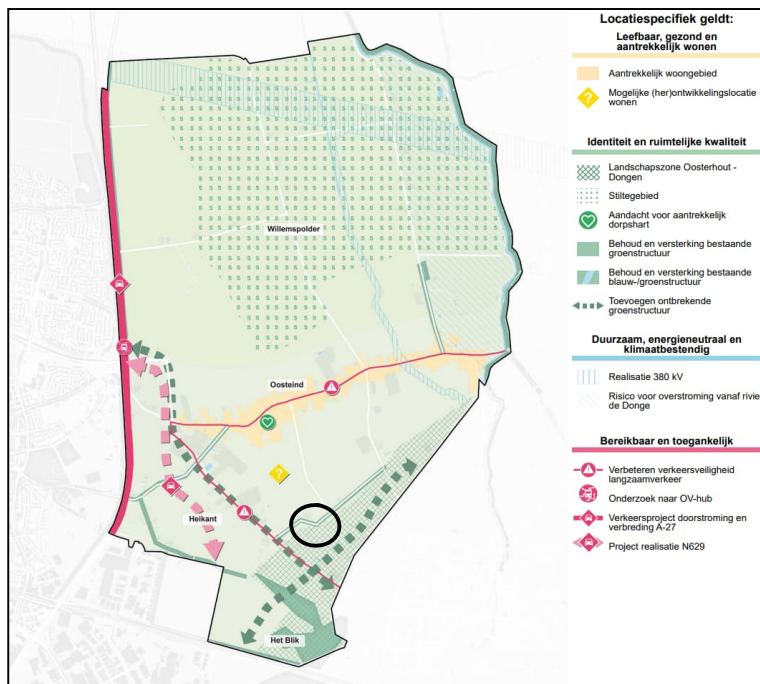
Geadviseerd wordt om nieuwe woningen te bouwen met duurzame materialen en energiebesparende maatregelen door te voeren bij de bouw. Bij voorkeur wordt de nieuwe woning gerealiseerd als 'Nul op de Meter' woning.

4.3.4 Omgevingsvisie Oosterhout

Op 23 november 2021 heeft de gemeenteraad van Oosterhout de 'Omgevingsvisie Oosterhout' vastgesteld. In de omgevingsvisie heeft de gemeente haar doelen genoemd voor de toekomst. Deze doelen gaan over de fysieke leefomgeving. Navolgende hoofdpunten staan centraal in de Omgevingsvisie:

- Arbeidsproductiviteit en arbeidsparticipatie;
- Versterken woon-, leef- en werkmilieus;
- Ruimte voor ondernemerschap;
- Het verbinden van jongeren en jongvolwassenen aan de gemeente;
- Het werken aan de energietransitie en klimaatadaptatie.

In de Omgevingsvisie is een gebiedsgerichte uitwerking gemaakt, waarbij per deelgebied de doelen worden opgesomd. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Oosteind en omringend buitengebied'. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de plankaart, met daarop het plangebied weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 18: Plankaart Omgevingsvisie Oosteind en omringend Buitengebied, met plangebied weergegeven in zwarte cirkel

Het plangebied is hierbij ook aangeduid als gelegen binnen de 'Landschapszone Oosterhout – Dongen'.

De ontstaansgeschiedenis van Oosteind is gekoppeld aan de agrarische sector, maar ook nu nog vormt het een belangrijke dragende functie voor het kerkdorp. Daarnaast vormt de grondgebonden landbouw een belangrijke drager van de groenstructuur en de cultuurhistorische waarden. Behoud hiervan staat voorop, in goede balans met de waarden in het gebied en gevoelige functies zoals wonen. Verbredingsinitiatieven bij agrarische ondernemers worden ondersteund, mits passend in de gebiedskarakteristiek en niet leidend tot hinder voor overige functies. Samen met betrokkenen is het goed om op zoek te gaan naar kansrijke (nieuwe) economische dragers en nevenfuncties, stelt de gemeente in de visie. Wanneer een agrarische ondernemer het bedrijf beëindigt is het zaak zorgvuldig om te gaan met de vrijkomende agrarische bebouwing: negatieve uitstraling door leegstand moet voorkomen worden, maar ook gebruik dat niet passend is in het buitengebied.

Navolgende doelen worden gesteld voor het deelgebied 'Oosteind en omringend buitengebied':

- Energieneutraal en klimaatbestendig
- Fietsgebruik bevorderen
- Aandacht voor spanning tussen lokaal, recreatief, logistiek en agrarisch verkeer.

Voor het Kerkdorp geldt aanvullend:

- Aandacht schoon, heel en veilig
- Locatieonderzoek wonen
- Balans tussen landbouw en woon- en leefklimaat
- Behoud dorps karakter en basisvoorzieningen
- Bereikbaarheid OV verbeteren
- Autogebruik ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden

- Aandacht effect verkeer op leefbaarheid woonstraat.

Voor het buitengebied geldt aanvullend:

- Behoud agrarisch karakter, mogelijkheden nieuwe economische dragers;
- Balans tussen ecologie, landschap, vrijetijdsbesteding en agrarisch gebruik
- Behoud en zo mogelijk versterken kwaliteit van het landschap
- Aandacht voor verdroging.

Middels de sanering van twee intensieve veehouderijen en de sloop van deze stallen ter plaatse van het plangebied, de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning, het behoud en herstel van een gemeentelijk monument en deze ontwikkeling ruimtelijk in te passen in zijn omgeving wordt gewerkt aan de balans tussen de diverse belangen in het gebied en wordt de kwaliteit van het landschap versterkt ter plaatse. Dit draagt bij aan de landschapszone Oosterhout – Dongen.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte kavel is bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek d.d. 25 september 2018. Dit onderzoek is enkel relevant voor perceel C:

"In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG4 en BG5) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 03 zijn gehalten aan kobalt, nikkel en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. Het gehalte aan nikkel overschrijdt de interventiewaarde en vormt daarmee aanleiding voor nader onderzoek. Een lokale bron voor de verhoogde gehalten aan zware metalen is op basis van dit onderzoek niet voorhanden. De verhogingen aan zware metalen zijn zeer waarschijnlijk toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Nader onderzoek naar het gehalte aan nikkel wordt niet zinvol geacht.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen formeel aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van percelen A en C is een gehalte aan nikkel in het grondwater aangetoond dat aanleiding vormt voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Door het ontbreken van een lokale bron, is het echter aannemelijk dat sprake is van een regionaal verhoogd gehalte aan nikkel. Nader onderzoek wordt niet zinvol geacht.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde realisatie van drie woningen. Als gevolg van de hoge gehalten aan nikkel in het grondwater van peilbuis 01A (perceel A) en 03 (perceel C) wordt geadviseerd om bij eventuele bronnering tijdens de graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw van woningen, het opgepompt grondwater in overleg met bevoegd gezag af te voeren. Het gebruik van grondwater voor consumptie door mens of dier wordt afgeraden. 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."

Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Bodeminzicht, projectnummer B2110, d.d. 25 september 2018) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.2 Wegverkeerslawaaï

5.2.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande bedrijfswoningen geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd.

5.2.2 Onderzoek

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning betreft een nieuw geluidgevoelig object. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek:

“Voor de weg Berkenstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg

doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woningen beschikken over een geluidluwe achtergevel en geluidluwe buitenruimte. Aan deze geluidluwe gevel dient een verblijfsruimte te zijn gelegen."

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek (Tritium Advies, documentnummer 1803/102/SH-01, d.d. 26 februari 2019) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Het onderzoek is enkel relevant voor de woning ten zuidwesten van Berkenstraat 12.

Een ontheffing hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder wordt aangevraagd. Het ontwerpbesluit zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

5.2.3 Gevolgen voor de omgeving

Ter plaatse van het plangebied is momenteel sprake van twee intensieve veehouderijen. Deze bedrijfsvoering brengt een groot aantal vervoersbewegingen van onder andere vrachtwagens met zich mee. De intensieve veehouderijen worden met de beoogde herontwikkeling gesaneerd, waarmee de daar bij behorende vervoersbewegingen dan ook komen te vervallen. De grondgebonden akkerbouwtaak aan Berkenstraat 13 blijft met de beoogde herontwikkeling behouden, maar heeft dusdanig weinig vervoersbewegingen dat dit nauwelijks merkbaar is op de Berkenstraat. De realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning en de toevoeging van één extra wooneenheid in het cultuurhistorisch waardevolle pand aan Berkenstraat 12 hebben enkel de minimale toevoeging van personenvervoer tot gevolg. De verkeerssituatie zal middels de sanering van de intensieve veehouderijen daarmee dan ook verbeteren.

5.3 Luchtkwaliteit

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen in de Wet milieubeheer (Wm). De basis voor de luchtkwaliteitstoets staat in titel 2 van hoofdstuk 5 Wm. De luchtkwaliteitseisen zelf staan in artikel 5.16 Wm. Bij de luchtkwaliteitstoets hoort een aantal uitvoeringsregels. Deze uitvoeringsregels liggen vast in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. Zo ook de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Met de beoogde herontwikkeling worden twee intensieve veehouderijbedrijven gesaneerd, waarbij op één locatie de grondgebonden akkerbouwtak behouden blijft. Als gevolg van de beoogde sanering neemt de uitstoot fijnstof ter plaatse af. In samenhang met de sanering zal één Ruimte voor Ruimte woning worden opgericht. Aangezien het plan slechts de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt in samenhang met de sanering van twee intensieve veehouderijen met daarbij behorende sanering van de hindercontouren, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

5.4.2 Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

5.4.2.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

5.4.2.2 Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

5.4.2.3 Verantwoording groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

5.4.3 Beleidsvisie externe veiligheid 2017 gemeente Oosterhout

De Beleidsvisie externe veiligheid is een aanvullend toetsingskader voor de planologische besluiten en ruimtelijke ontwikkelingen.

De beleidsvisie heeft tot doel om:

- de risico's waaraan burgers in de gemeente Oosterhout kunnen worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken;
- de exploitanten van risicobronnen duidelijkheid te geven over risicoruimte;
- burgers (en bedrijven) voldoende te informeren over de risico's.

5.4.4 Overige wet- en regelgeving

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) wordt getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

5.4.5 Beoordeling van het plangebied

5.4.5.1 Risicokaart

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied in de omgeving van risico-objecten en transportleidingen is weergegeven.



Figuur 19: Uitsnede risicokaart ter plaatse van plangebied

5.4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Ter plaatse van de planlocatie Berkenstraat 12 is thans een bovengrondse propaantank met een inhoud van 5 m³ gesitueerd. Deze dient ten behoeve van de eigen gasvoorziening. Ten aanzien van deze propaantank geldt een veiligheidsafstand op basis van het activiteitenbesluit van 10 meter. De tank is gelegen op meer dan 10 meter van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning binnen het plangebied en is gelegen op grotere afstand van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied. De propaantank vormt dan ook voor de beoogde herontwikkeling geen probleem.

5.4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Op een afstand van circa 1.285 meter ten zuiden van het plangebied is het Wilhelminakanaal gelegen. Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de Rijksweg A27. De A27 heeft een PR-afstand van 0 meter, een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter en een invloedsgebied van 880 meter voor stofgroep LT2 (toxische vloeistoffen) en 355 meter voor stofgroep GF3 (zeer brandbare gassen zoals LPG). Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied vanwege de Rijksweg A27 of het Wilhelminakanaal.

5.4.5.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Onder de Berkenstraat zijn twee aardgasleidingen van de Gasunie gelegen: Z-521-01 en Z-521-08. Op navolgende figuur is de ligging van deze aardgasleidingen ten opzichte van het plangebied weergegeven. De weergegeven rode belijning is digitaal aangeleverd door Gasunie.



Figuur 20: Ligging aardgasleidingen ten opzichte van plangebied

Vanwege de ligging van de aardgasleidingen in de directe nabijheid van het plangebied, is door M&A Omgeving BV onderzocht of dit consequenties heeft voor de beoogde herontwikkeling. Navolgende conclusies komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Uit de berekeningen van het plaatsgebonden- en groeps-risico blijkt dat de leidingen geen invloed hebben op het plan. De woningen worden gerealiseerd buiten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is verwaarloosbaar.

Geconcludeerd wordt daarom dat het plan geen invloed heeft op het groepsrisico ter plaatse, zodat er verder geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.”

Het uitgevoerde onderzoek (Kwantitatieve Risicoanalyse Berkenstraat, Oosteind, M&A Omgeving BV) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.4.5.5 Hoogspanningslijnen

De meest dicht bij het plangebied gelegen hoogspanningslijn is gelegen op een afstand van ruim 1.500 meter en is daarmee gelegen op voldoende afstand van het plangebied.

5.5 Geur

5.5.1 Inleiding

Voor de beoordeling van geurhinder zijn de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit (Ab) het toetsingskader. Of het Ab van toepassing is, wordt bepaald in het Besluit omgevingsrecht (bijlage I, onderdeel C, cat. 8.3, onder h, i, j en k).

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een niet-concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 2 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom

en een norm van 8 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van veehouderijen waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, geldt in de bebouwde kom een vaste afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object en in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter.

Veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn, vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze veehouderijen zijn ten aanzien van het aspect geur verplicht te voldoen aan de bepalingen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer ter voorkoming en beperking van de geurhinder ten gevolge van het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf waarin landbouwhuisdieren worden gehouden.

De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

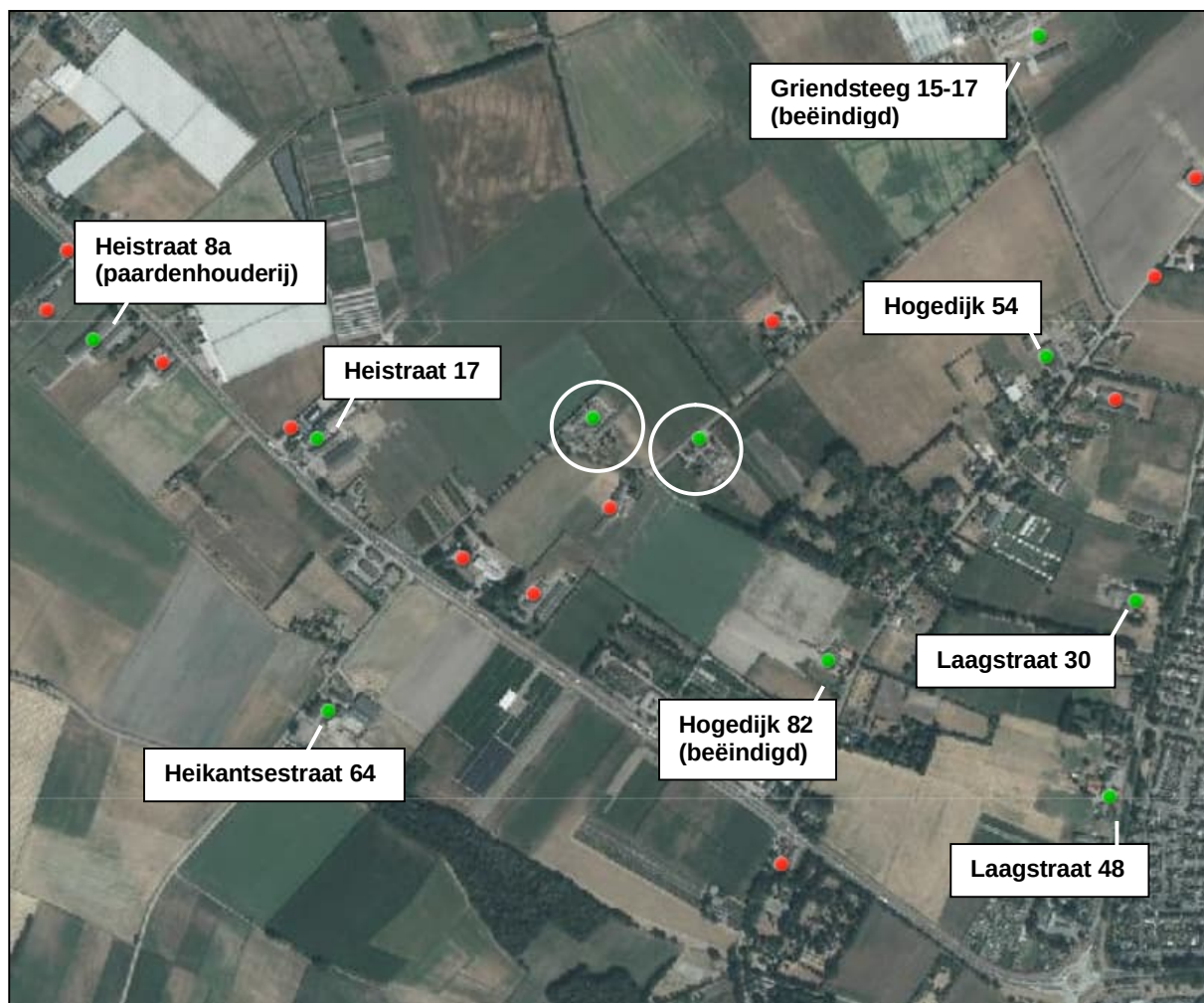
Met de beoogde herontwikkeling wordt de bedrijfswoning Berkenstraat 12 gesplitst en daarmee omgezet naar twee burgerwoningen. Daarnaast wordt een Ruimte voor Ruimte woning opgericht ten zuidwesten van Berkenstraat 12. Derhalve worden twee nieuwe geurgevoelige objecten opgericht. Bij besluitvorming omtrent de oprichting van de beoogde woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning betreft feitelijk geen nieuw geurgevoelig object, hoewel wel de bescherming hiervan wijzigt in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Desondanks is de voor- en achtergrondbelasting berekend om te beoordelen of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.2 Veehouderijen in omgeving

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijen gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied weergegeven. Op deze kaart zijn thans de twee veehouderijen binnen het plangebied nog weergegeven. Ten tijde van het schrijven van dit bestemmingsplan zijn deze veehouderijen ook nog overeind.



Figuur 21: Uitsnede veehouderijbedrijvenkaart met in de witte cirkels de twee herontwikkelingslocaties

Op de veehouderijen aan Heikantsestraat 64, Hogedijk 54 en Hogedijk 82 worden enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en derhalve een vaste afstand van 50 meter geldt. Met een afstand van respectievelijk 480 meter, 520 meter en 330 meter tot het plangebied, zijn deze veehouderijen gelegen op voldoende afstand.

Op de overige veehouderijen zijn navolgende dieren aantallen vergund:

4909 BE, Heistraat 8A, OOSTEIND, OOSTERHOUT

Beschikingsdatum: 31-12-2010

RAV-tabelversie: RAV 2010-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100		bedrijf	0,69	660	455	60	0	5148	49
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	50	415	33	13	1395	8
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101		bedrijf	4,20	150	630	50	39	2805	26
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	7	39	5	2	130,90	1
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1		bedrijf	4,50	1264	5688	1264	55	29072	193
Totalen						2131	7227	1412	109	38550,90	277

Figuur 22: Vergunde dieren aantallen Heistraat 8a (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

4909 BD, Heistraat 17, OOSTEIND, OOSTERHOUT

Beschikingsdatum: 06-12-2007

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	13	106	1378	0	128	0	16
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	56	246	0	14	0	2
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	3,50	3	11	3	0	106,80	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	19	95	0	28	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2.100		bedrijf	2,10	3	6	0	1	0	0
Totalen						187	1736	3	171	106,80	18

Figuur 23: Vergunde dieren aantallen Heistraat 17 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5102 XW, Laagstraat 30, DONGEN, DONGEN

Beschikingsdatum: 29-10-2002

RAV-tabelversie: RAV 2002-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100		bedrijf	4,10	35	144	0	9	0	3
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	35	154	0	9	0	1
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	3,50	35	123	35	5	1246	1
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100		bedrijf	5,30	40	212	40	7	1424	7
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	6	30	0	9	0	0
Totalen						151	663	75	39	2670	12

Figuur 24: Vergunde dieren aantallen Laagstraat 30 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5102 XW, Laagstraat 48, DONGEN, DONGEN

Beschikingsdatum: 26-11-2002

RAV-tabelversie: RAV 2003-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100		bedrijf	4,10	28	115	0	7	0	2
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100		bedrijf	1,90	5	10	2	1	94	0
E1	opfokhennen en hanen van legrassen; jonger dan 18 weken	E1.100		bedrijf	0,17	40	7	1	0	7,20	1
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.100		bedrijf	3,10	4	12	0	6	0	0
Totalen						77	144	3	14	101,20	3

Figuur 25: Vergunde dieren aantallen Laagstraat 48 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5.5.3 Woon- en leefklimaat

5.5.3.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

5.5.3.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

VASTGESTELD

Op de veehouderijen Griendsteeg 15-17, Heistraat 8a, Heistraat 17, Laagstraat 30 en Laagstraat 48 worden (ook) dieren gehouden waarvoor wel bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Om te bezien welke veehouderij de dominante veehouderij betreft, is van deze veehouderijen een berekening gemaakt van de voorgrondbelasting. Ingevolge het gemeentelijke geurbeleid geldt ter plaatse een geurnorm van maximaal 3 oue/m³ in het kader van de voorgrondbelasting. In navolgende tabel is een samenvatting weergegeven van de berekeningen. De emissiepunten (XY-coördinaten) van de veehouderijen zijn afkomstig van Web BVB van de provincie Noord-Brabant. De voorgrondbelasting is berekend op de hoekpunten van het gehele plangebied, waarbij ook de (te herbestemmen) bedrijfswoningen zijn meegenomen zodat inzichtelijk is of ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

	Griendsteeg 15-17	Heistraat 8a	Heistraat 17	Laagstraat 30	Laagstraat 48
x-coördinaat	121 456	120 945	121 300	122 605	122 561
y-coördinaat	406 071	405 597	405 439	405 173	404 862
geuremissie	51.112	38.551	107	2.670	101
hoogste voorgrondbelasting	1,8	1,0	0,0	0,1	0,0

Tabel 1: Samenvatting voorgrondbelasting omliggende veehouderijen op Ruimte voor Ruimte kavel

Ruim voldaan wordt aan de voorgrondbelasting. Bij een voorgrondbelasting van 1,8 is in een niet-concentratiegebied sprake van een percentage geurgehinderden van 11-15%, waarmee sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat'.

5.5.3.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting ter plaatse zal met de beoogde sanering van de veehouderij aanzienlijk verbeteren. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is berekend met V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Derhalve zijn alle veehouderijen uit de gemeente Oosterhout en Dongen meegenomen in de berekening. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks Gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer november 2020). De emissie van de eigen bedrijven, Berkenstraat 12 en Berkenstraat 13, zijn vooruitlopend op de intrekking van de betreffende vergunningen, op 0 gezet. Omdat de intensieve veehouderijbedrijven Griendsteeg 15-17, Heistraat 8a, Bavelstraat 6, Groenestraat 11, Steenovensebaan 28 en Provincialeweg 67 zijn beëindigd of zijn omgeschakeld naar een andersoortig agrarisch bedrijf is de emissie van deze bedrijven reeds op 0 gezet.

Ingevolge het gemeentelijke geurbeleid geldt ter plaatse een geurnorm van maximaal 6,5 oue/m³ in het kader van de achtergrondbelasting. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen

hierbij de hoekpunten van het gehele plangebied om te bezien wat de achtergrondbelasting is ter plaatse van het gehele plangebied. De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

Berekende ruwheid: 0,26 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 121 348 m

Rasterpunt linksonder y: 404 887 m

Gebied lengte: (x): 1000 m, Aantal gridpunten: 50

Gebied lengte: (y): 1000 m, Aantal gridpunten: 50

Navolgende tabel geeft het resultaat weer van de berekende achtergrondbelasting.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	121638	405488	0,598
1002	121740	405573	0,637
1003	121893	405495	0,65
1004	121946	405471	0,558
1005	122024	405409	0,58
1006	121946	405344	0,509
1007	121889	405350	0,485
1008	121762	405406	0,565

Tabel 2: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse maximaal 0,637 oue/m³ bedraagt. Bepaald is dat bij dit percentage sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat na sanering van de veehouderijen ter plaatse, sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de beoogde herontwikkeling derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar is.

5.5.3.4 Conclusie

De voorgrondbelasting op de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel binnen het plangebied bedraagt maximaal 1,8 oue/m³. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt maximaal 0,637 oue/m³. Aangezien de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting, is de voorgrondbelasting bepalend voor het woon- en leefklimaat. Op basis van de voorgrondbelasting is ter plaatse van de Ruimte voor Ruimte kavel sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat'. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van het woon- en leefklimaat derhalve geen bezwaar.

5.5.4 Belangen omliggende veehouderijen

5.5.4.1 Inleiding

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

5.5.4.2 Vaste afstanden Wgv

Op basis van artikel 14, tweede lid Wgv geldt een vaste afstand van 50 meter tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij, in samenhang met een geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij. Het derde lid stelt dat het tweede lid van overeenkomstige toepassing is op een geurgevoelig object dat aanwezig is op de in het tweede lid bedoelde kavel. De wetgever doelt hierbij op de voormalige agrarische bedrijfswoning welke wordt omgezet naar burgerwoning. Derhalve dient tussen de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning binnen het plangebied en veehouderijen welke vallen onder werking van de Wgv een vaste afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter. De meest dicht bij het plangebied gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter. Daarmee wordt dan ook ruim voldaan aan de verplichte afstand. De betreffende veehouderijen ondervinden op dergelijke afstand dan ook geen hinder van de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

5.5.4.3 Vaste afstanden Activiteitenbesluit

Op basis van artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit geldt een vaste afstand van 50 meter tussen een dierenverblijf van een veehouderij waar dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. De meest dicht bij het plangebied gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter. Daarmee wordt dan ook ruim voldaan aan de verplichte afstand. De betreffende veehouderijen ondervinden op dergelijke afstand dan ook geen hinder van de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

5.5.4.4 Conclusie

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden veehouderijbedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun belangen geschaad. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen niet meer in hun ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is.

5.5.5 Conclusie

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Uit voorgaande subparagrafen blijkt dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd en veehouderijen in de omgeving niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve wat betreft het aspect geur geen bezwaar.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te

bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. Het plangebied is dan ook gelegen binnen een gemengd gebied.

In paragraaf 5.5 zijn reeds de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied nader toegelicht. In de omgeving van het plangebied is tevens een aantal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Deze bedrijven worden navolgend nader besproken.

Nutsvoorziening ten westen van plangebied

Ten westen van het plangebied is een nutsvoorziening gelegen in de vorm van een elektriciteitshuisje. In de omgeving van deze nutsvoorziening wordt geen nieuw gevoelig object opgericht. Derhalve vormt deze locatie geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Berkenstraat 2

Aan Berkenstraat 2 is een cateringbedrijf gesitueerd, met bestemmingsplanmatig een bebouwingsoppervlakte van maximaal 1.700 m². Dit bedrijf valt binnen de milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van ten minste 10 meter tot een gevoelige locatie. Het plangebied is met een afstand van circa 215 meter gelegen op ruim voldoende afstand.

Berkenstraat 27

Aan Berkenstraat 27 is thans een hoveniersbedrijf gelegen, waarbij bestemmingsplanmatig maximaal 900 m² aan bedrijfsgebouwen wordt toegestaan. Een dergelijk hoveniersbedrijf valt volgens de VNG-brochure binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van ten minste 30 meter tot een gevoelig object. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 90 meter en is daarmee gelegen op voldoende afstand.

Heistraat 20

Aan Heistraat 20 is een loonwerkbedrijf gesitueerd, waar bestemmingsplanmatig 1.527 m² aan bedrijfsgebouwen wordt toegestaan. Dit bedrijf valt volgens de VNG-brochure binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van ten minste 30 meter tot een gevoelig object. Met een afstand van ruim 300 meter is het plangebied gelegen op ruim voldoende afstand.

De beoogde herontwikkeling is in het kader van het aspect Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar.

5.7 Water

5.7.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijk optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. In deze paragraaf zijn de algemene uitgangspunten voor de waterparagraaf bij een ruimtelijke ontwikkeling toegelicht.

5.7.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden, zonder watervergunning van het dagelijks bestuur, handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur van Waterschap Brabantse Delta niet aangeduid als beschermd gebied of attentiegebied. Het plangebied is wel gelegen in de nabijheid van legger waterlopen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de leggerkaart, waar de ligging van deze waterlopen is weergegeven.



Figuur 26: Leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

In de directe nabijheid, en tussen het plangebied en de Berkenstraat zijn B-waterlopen gelegen. B-watergangen zijn voornamelijk sloten die van lokaal belang zijn voor een goede waterhuishouding. Het betreft bijvoorbeeld (kleine) kavelslootjes tussen twee perceelseigenaren en hebben een afvoer van meer dan 10 liter per seconde. De onderhoudsplicht van de sloten ligt hierbij bij de perceelseigenaren van de aanliggende percelen. Het waterschap heeft geen regels rondom werkzaamheden of activiteiten bij een B-waterloop. Het grootste deel van de betreffende waterlopen bij het plangebied aan Berkenstraat te Oosteind ondervinden geen hinder van de beoogde herontwikkeling.

5.7.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De ondergrond bestaat in en rondom het plangebied uit zandgrond, meer bepaald leemarm fijn zand. Westelijk van de Berkenstraat zien we laarpodzolgronden (typerend voor oude ontginningen van vochtige heide) met een dunne donkere humeuze bovenlaag; oostelijk liggen bodems typerend voor oude akkers (hoge zwarte enkeerdgrond). Er zijn diverse diepe sloten aanwezig; ook binnen en aansluitend op het plangebied. De GHG varieert tussen 60 en 100 cm onder maaiveld (gemiddeld 80cm -MV), terwijl de GLG een ruime bandbreedte kent van 120 tot 200 cm onder maaiveld, met dieper grondwater ten oosten van de Berkenstraat.

5.7.4 Hydrologisch neutraal bouwen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken 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 deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de sanering van twee intensieve veehouderijen ter plaatse van het plangebied, waarbij de oppervlakte aan verharding aanzienlijk zal afnemen door sloop van varkensstallen en bijbehorende erfverharding. In samenhang daarmee zal een vrijstaande woning worden opgericht in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Voor deze woning wordt een nieuw verhard oppervlak van circa 450 m² verwacht, bestaande uit 150 m² hoofdgebouw, 100 m² bijgebouw en 200 m² erfverharding. Binnen het plangebied wordt circa 3.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd. Per saldo neemt het verhard oppervlak af. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur Waterschap Brabantse Delta' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt ook geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Binnen het plangebied is sprake van een afname van het verhard oppervlak. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

In aanvulling op de waterschapsvoorwaarden geeft de gemeente Oosterhout er de voorkeur aan om hemelwater dat valt op daken en verhardingen, te laten infiltreren in de bodem. Waterberging dient altijd plaats te vinden boven de GHG. In navolgende figuur is een aantal voorbeelden weergegeven van manieren van infiltreren.



Figuur 27: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

5.7.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Ter plaatse van het plangebied worden twee intensieve veehouderijbedrijven gesaneerd, waarbij enkel de grondgebonden akkerbouwtak behouden blijft. Risico's voor de kwaliteit van het grondwater zullen hiermee afnemen.

5.7.6 Huishoudelijk afvalwater

Het plangebied is gelegen aan de Berkenstraat, daar waar thans sprake is van drukriolering. De beoogde nieuwe woning en tevens de te splitsen boerderij zullen middels een eigen aansluiting worden aangesloten op deze drukriolering, middels een vrijvervalsystem. Regenwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering.

6. NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

6.1 Natuur en ecologie

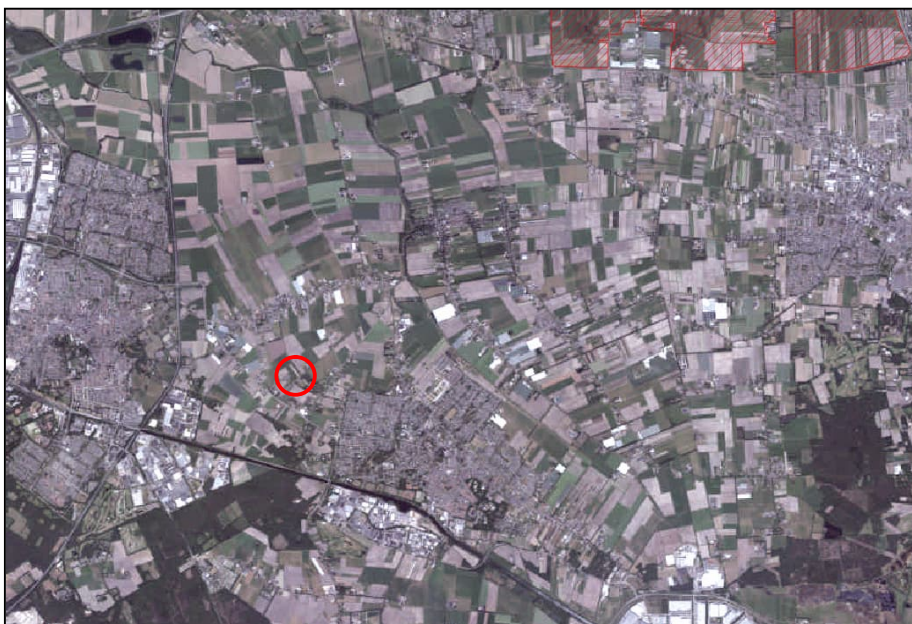
6.1.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Door Tritium Advies is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. In navolgende subparagrafen worden de conclusies en aanbevelingen uit het uitgevoerde onderzoek nader toegelicht. Het uitgevoerde onderzoek (Tritium Advies, documentnummer 1901/004/AP-01, d.d. 7 maart 2019) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

6.1.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van de meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven in de rode cirkel.



Figuur 28: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Navolgende conclusie komt voort uit het uitgevoerde onderzoek voor wat betreft de gebiedsbescherming:

“Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 6,2 kilometer op relatief grote afstand gelegen. Gezien deze afstand en de aard van de ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten.”

6.1.3 Soortenbescherming

6.1.3.1 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek voor wat betreft de soortenbescherming:

“Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijflocaaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit

laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van tuinen van de woningen aan de Berkenstraat en de aanwezige akkers en graslanden rondom het plangebied. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind

november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Eindconclusie

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;*
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenoemde sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;*
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;*
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;*
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.*

Advies

Checklist natuurvriendelijke maatregelen

Bij het ontwerp van het nieuw te bouwen panden wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming. Diverse natuurbeschermingsinstanties en bedrijven geven hier meer informatie over.

Erfbeplanting

Indien er een erfbeplanting is gepland of wordt vernieuwd, adviseren wij deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren. Informeer hiervoor bij uw provincie of gemeente."

6.1.3.2 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelt sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie

(het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator 2020 wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend.

Bij herbestemming van het plangebied zal sprake zijn van de uitstoot van stikstof door verkeersbewegingen van personenvervoer ten behoeve van de nieuwe woningen. In samenhang hiermee wordt echter wel een tweetal intensieve veehouderijen gesaneerd, waarbij de vergunningen voor het houden van dieren worden ingetrokken. Met AERIUS Calculator 2020 is de consequentie hiervan op Natura 2000-gebieden in beeld gebracht. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat enkel sprake is van een afname van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook enkel een positief effect op de Natura 2000-gebieden.

De uitgevoerde AERIUS berekening is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

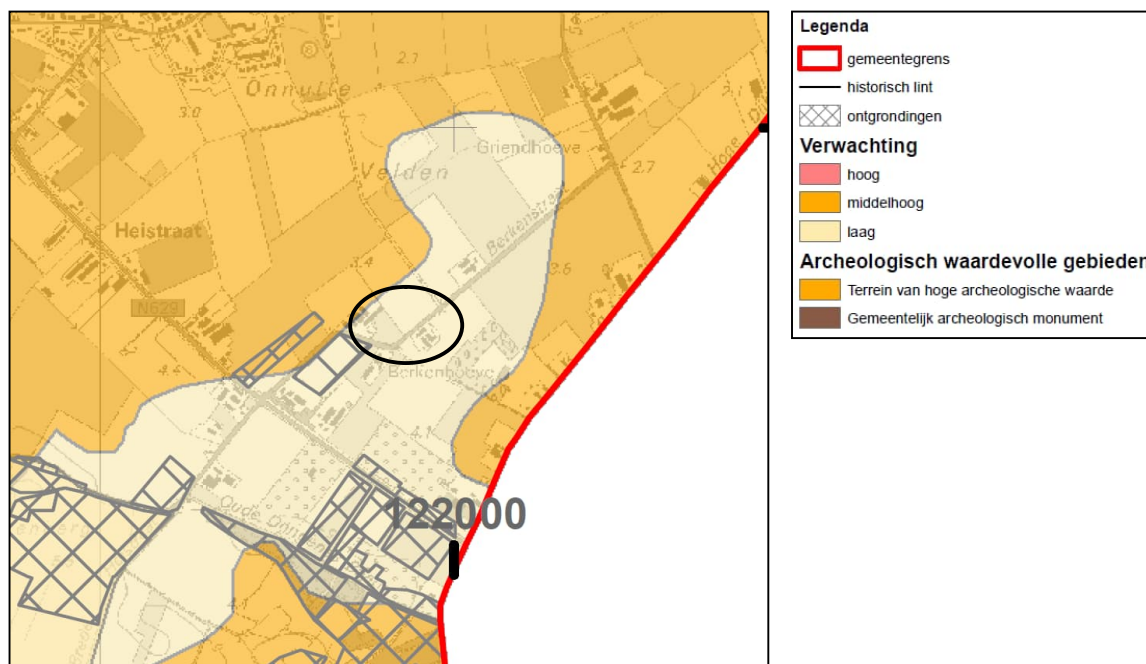
6.2 Archeologie

6.2.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

6.2.2 Beleid gemeente Oosterhout

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad de Erfgoedkaart Oosterhout, inclusief de Archeologische Beleidskaart, vastgesteld. Deze kaart geeft de archeologische verwachtingen en archeologische en cultuurhistorische waarden in Oosterhout weer waardoor deze als volwaardig belang in ruimtelijke planvorming mee kunnen worden gewogen. Tevens worden op deze kaart, zoals eveneens verankerd in de Erfgoedverordening Oosterhout 2015, de voorschriften vastgesteld voor de omgang met archeologische bodemschatten in de ruimtelijke inrichting en in bouwprojecten. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de gemeentelijke archeologiebeleidskaart. Het plangebied is hierbij zwart omcirkeld.



Figuur 29: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart

Ter plaatse van het grootste deel van het plangebied is sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse worden dan ook geen archeologische waarden verwacht. Een archeologisch onderzoek is ter plaatse uitsluitend noodzakelijk bij ontgrondingen en/of MER-plichtige projecten en/of projecten met een planoppervlak van 5 hectare of meer. Het meest noordwestelijke deel van het plangebied kent een middelhoge verwachtingswaarde. Uitgangspunt is dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld, een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd, waaruit zal moeten blijken dat geen archeologische waarden verloren gaan. Ter plaatse van deze locatie blijft de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gehandhaafd, waarmee eventueel aanwezige waarden ook in de toekomst beschermd blijven.

6.3 Cultuurhistorie

De bestaande bedrijfswoning aan Berkenstraat 12 betreft een cultuurhistorisch waardevolle woning. Deze woning is door de monumentencommissie van de gemeente Oosterhout aangewezen als cultuurhistorisch waardevol pand en ook als zodanig opgenomen op de lijst 'Gemeentelijke monumenten Oosterhout 2017'. Door het aanwijzen van het pand als gemeentelijk monument zijn de bepalingen van de Erfgoedverordening 2015 van toepassing, wat onder andere inhoudt dat er geen wijzigingen zonder een omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd. Met de beoogde herontwikkeling wordt de woning gesplitst in twee wooneenheden. Door de splitsing en daarmee de permanente bewoning van het hele pand wordt bijgedragen aan het duurzame behoud en onderhoud van de cultuurhistorische waarden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of complexen aanwezig. De Berkenstraat betreft een lijn van redelijk hoge waarde. Met de beoogde herontwikkeling worden geen wijzigingen aangebracht aan de weg, waarmee dan ook geen afbreuk wordt gedaan aan deze historische geografische lijn.

Met de beoogde herontwikkeling gaan derhalve ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

6.4 Mer-beoordeling

6.4.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

6.4.2 Toets aan drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

6.4.3 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. Uit deze toelichting blijkt

dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt.

7. JURIDISCHE VORMGEVING

7.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

7.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.500. De bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' zijn aangegeven, evenals de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

7.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oosterhout zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemers. Dit is met de initiatiefnemers kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemers met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

Initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is tevens getoetst in een omgevingsdialoog.

8.2.1 Omgevingsdialoog

Ten behoeve van de omgevingsdialoog hebben initiatiefnemers in maart 2017 de plannen besproken met alle omwonenden. In december 2018 – maart 2019 is een hernieuwde dialoog gevoerd. Een verslag van de gevoerde dialoog tot die tijd is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Later is onderhavig bestemmingsplan nog aangepast naar aanleiding van vooroverleg met de provincie. Gekozen is voor de inpassing van slechts één Ruimte voor Ruimte kavel in plaats van drie. De dialoog is formeel niet opnieuw gevoerd, hoewel informele gesprekken in de omgeving voortduren. De genoemde wijziging heeft enkel een positieve wending gegeven ten opzichte van de directe burens.

8.2.2 Vooroverleg

Artikel 1.3.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant en Gasunie zijn in het kader van het vooroverleg betrokken bij onderhavig

bestemmingsplan. Naar aanleiding van overleg met de provincie is gekozen voor de inpassing van slechts één Ruimte voor Ruimte kavel in plaats van de eerder voorgestelde drie kavels. Onderhavig bestemmingsplan is daarop dan ook aangepast.

8.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 september 2021 tot en met 27 oktober 2021 ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft inhoudelijk niet geleid tot aanpassingen in onderhavig plan. Wel is bij toetsing aan artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening tekstueel aangegeven dat inmiddels wordt voldaan aan de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Tussen ontwerpbestemmingsplan en vaststelling van onderhavig bestemmingsplan is met de sanering van de veehouderij aan Berkenstraat 12 voldaan aan de Ruimte voor Ruimte regeling. De benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte is voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

8.2.4 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken gepubliceerd ten behoeve van beroep. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening dan wordt het bestemmingsplan geschorst en treedt niet in werking.

8.2.5 Beroep

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep ingesteld tegen het plan. In de tussenuitspraak van 31 december 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld (zie

de uitspraak onder 8.4.1) dat er onduidelijkheid is over de landschappelijke inpassing ter hoogte van het Maaierspad. In dit bestemmingsplan is deze onduidelijkheid hersteld.

De verbeelding en de artikelen 3 'Agrarisch' en 4 'Wonen' van de regels zijn aangepast/aangevuld, zodat de landschappelijke inpassing ter hoogte van het Maaierspad voldoende is geborgd. Daarnaast is bijlage 3 'Landschappelijke inpassing' en bijlage 4 'Beplantingslijst' nader aangevuld. Tot slot wordt in de artikelen 3 'Agrarisch' en 4 'Wonen' verwezen naar bijlage 4 'Beplantingslijst'.