

Toelichting

Inhoud

Inhoud.....	2
HOOFDSTUK 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied: ligging en begrenzing	3
1.3 Geldende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Beschrijving ontwikkeling.....	6
2.1 Plangebied	6
2.2 Ontwikkeling	7
HOOFDSTUK 3 Beleid Ruimtelijke Ordening	12
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid.....	16
3.3 Gemeentelijk beleid	23
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	27
4.1 Leefomgeving	27
4.2 Natuur	32
4.3 Water	34
4.4 Cultuur	37
4.5 Milieu	40
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid	47
5.1 Juridische uitvoerbaarheid.....	47
5.2 Handhaafbaarheid	51
5.3 Economische uitvoerbaarheid	52
5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Oosterhout is een gemeente in de provincie Noord-Brabant en is gelegen tussen Breda en de Biesbosch. Oosterhout heeft een rijke geschiedenis die tot uiting komt in de vele monumenten die de gemeente rijk is. Ook zijn er natuurgebieden, recreatieterreinen en gebieden waar de landbouw het gebruik bepaalt. Dit maakt Oosterhout ruimtelijk tot een rijkgeschakeerde gemeente.

In het buitengebied van Oosterhout tussen Oosterhout en Dorst ligt de Hoevestraat in een natuurrijke omgeving. Nabij de Hoevestraat 17 ligt een agrarische enclave te midden van natuur en recreatieterreinen. De initiatiefnemer heeft in samenwerking met de gemeente Oosterhout een ambitieus plan ontwikkeld om ter plekke een landgoed te realiseren waarbij nieuwe natuur en twee extra woningen ontstaan. Daarmee wordt de landschappelijk en ecologische functie van het gebied aanzienlijk versterkt. Met het planvoornemen wordt een verdere invulling gegeven aan de doelstellingen van het Landschapspark Oosterhout-Breda, beter bekend als Landschapspark “De Open Linie”, gelegen tussen Oosterhout, Breda, Rijen en Dorst.

Hoevestraat 17 is van oudsher een intensieve veehouderij met bijbehorende gronden. De veehouderij is jaren geleden reeds beëindigd en de gronden binnen het plangebied zijn sindsdien in gebruik ten behoeve van akkerbouw, met name mais. De aanwezige bebouwing bestaat uit een drietal varkensstallen met een oppervlakte van bij elkaar ca. 1.840 m², een sleufsilo en een bedrijfswoning. Ten behoeve van de ontwikkeling van het landgoed wordt de sleufsilo en één van de drie varkensstallen gesloopt ca. 792 m². De te behouden stallen ca. 1048 m² worden bestemd voor het gebruik van statische opslag van o.a. voor materieel om het nieuwe landgoed te onderhouden, het land te bewerken en caravans. De bestaande agrarische bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet naar een bedrijfswoning ten behoeve van de Statische Opslag. Daarnaast wordt geïnvesteerd in duurzame oplossingen zoals zonnepanelen en het verwijderen van de gastank zodat de gebouwen straks toekomstbestendig zijn.

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013 (Incl. Lint Oosteind)’ van de gemeente Oosterhout. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming ‘Agrarisch’ gekregen. De beoogde ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan omdat natuur, woningen en statische opslag binnen deze bestemming niet zijn toegestaan. Om het initiatief toch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld waaruit blijkt dat dat er planologisch geen wettelijke of beleidsmatige beletsels zijn om dit plan vast te stellen.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Oosterhout. De locatie ligt aan de Hoevestraat 17 en is gelegen in het zuidoosten van de gemeente tussen de stad Oosterhout en het dorp Dorst. Het plangebied grenst aan de Hoevestraat, de Ketenbaan en de Seterseweg. De noordzijde grenst aan landbouwgronden en aan recreatieterrein Alliance. Ten zuiden ligt het bosgebied van de boswachterij Dorst. Het huiskavel Hoevestraat 15 maakt geen deel uit van het plangebied.

Het plangebied is circa 12,3 hectare groot en ligt op de overgang van bos naar kleinschalig agrarisch landschap. De omliggende bossen zijn onderdeel van de Boswachterij Dorst, een geaccidenteerd bosgebied van circa 1000 ha. dat in eigendom is van Staatsbosbeheer. Het omliggende bos maakt onderdeel uit van Natuurnetwerk Brabant. De ligging van het plangebied is weergegeven op figuur 1.



Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied (blauwe contour) (bron: kadaster.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (Incl. Lint Oosteind)' (vastgesteld op 28 augustus 2014) van de gemeente Oosterhout. Zoals weergegeven in figuur 2 heeft het plangebied in dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Agrarisch' en een klein gedeelte in de zuidwesthoek heeft de bestemming 'Natuur'. Deze bestemming is overigens in het geldende bestemmingsplan te ruim toegekend, omdat deze niet alleen het Natuurnetwerk beslaat maar tevens ook een deel van de bestaande maisakkers. Binnen de agrarische bestemming is ter plaatse van de agrarische bebouwing en de bedrijfswoning een bouwvlak opgenomen. Tevens ligt over het gehele plangebied een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – beperking veehouderij' en ligt op een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Figuur 2 Begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Agrarisch' mogen geen woningen worden opgericht en ter plaatste van de Hoevestraat 17 is statische opslag in bestaande bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning niet toegestaan.

Het initiatief past derhalve niet in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld. De bevoegdheid tot het vaststellen van het bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en de ontwikkeling nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten beschreven en getoetst aan het sectoraal beleid. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, zowel juridisch, maatschappelijk als economisch. In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de vaststellingsprocedure beschreven.

HOOFDSTUK 2 Beschrijving ontwikkeling

2.1 Plangebied

2.1.1 Historische beschrijving

De kern Oosterhout is ontstaan op de grens van zand- en kleigronden, op een kruising van landwegen. De kern Oosterhout heeft zich in eerste instantie ontwikkeld langs een aantal linten, die in een uitwaaiend patroon richting de kernen in de omgeving liepen. Op de kruising van de bebouwingslinten ontstond een groot dorp met van oorsprong een open ruimtelijke structuur. In de 19e eeuw vond rond de pleinen Markt en Heuvel verdichting van deze structuur plaats. Hier ontstond een centrumgebied waar handel en nijverheid zich vestigden.



Figuur 3 Seters rond 1900 met de boerderij 't Hoefke links (bron: topotijdreis.nl)

Naast deze belangrijkste dorpskern ontwikkelden zich in het buitengebied verschillende buurtschappen en kleinere dorpen, die voornamelijk een agrarische functie hadden. Eén van die buurtschappen is buurtschap Seters zoals weergegeven in figuur 3. Buurtschap Seters is een van de oudste agrarische nederzettingen in het gebied tussen Oosterhout, Breda en Rijen: het bestaat vermoedelijk al sinds de vroege Middeleeuwen. 't Hoefke was een vrijstaande boerderij op een strategisch kruispunt tussen Oosterhout, Dongen, Breda en Rijen. Een tijdlang is er een kleine uitspanning geëxploiteerd.

De ondergrond van Seters zijn overwegend dekzandafzettingen. Plaatselijk komt, of beter gezegd kwam, veel leem voor. Aan de westzijde van het gebied zijn in de 18e en 19e eeuw grote stuifduinen ontstaan. Plaatselijk werden houtwallen aangeplant om Seters tegen het oprukkende zand te beschermen; mogelijk vinden we langs de Hoevestraat een overstoven voorbeeld van zo'n houtwal. Sommige akkers hebben een bolle vorm, wat zou kunnen wijzen op een langdurige bemesting. Op de bodemkaart vinden we echter geen aanduiding als enkeerdgrond terug; de gronden zijn hier overwegend gekarteerd als veldpodzolgronden. Een opvallende verschijning is het golvende reliëf met dieper liggende akkers. Deze ontstonden vrij recent door de leemwinning voor de steenfabriek in Dorst. Langs de hoofdspoorlijn Breda-Tilburg was een zogenoemd raccordement aangelegd, van waaruit een smalspoorlijntje over het gebied liep tot ver in het noorden. De leemputten in de boswachterij Dorst zijn van vergelijkbare afkomst, maar dan van de steenfabriek de Vijf Eiken in Rijen. Het Seterse boerenleven was lange tijd in trek bij vakantiegangers. Toen het toerisme afnam, schakelden de boeren noodgedwongen over op grootschalige veehouderij of professionele vormen van recreatie. Diverse campings danken daaraan hun bestaan.

2.2 Ontwikkeling

2.2.1 Bestaande situatie

Hoevestraat 17 is van oudsher een intensieve veehouderij met bijbehorende gronden en opstallen. De veehouderij is jaren geleden reeds beëindigd en de gronden binnen het plangebied zijn sindsdien in gebruik ten behoeve van akkerbouw, met name mais. Op de maisakkers is geen enkele vorm van beplanting of bebouwing aanwezig. Op de locatie is diverse bebouwing aanwezig, waaronder een aantal veestallen die niet meer als zodanig in gebruik zijn. Tevens bevindt zich ten zuiden van de stallen een bedrijfswoning met solitair bijgebouw dat dient als garage. Op figuur 4 is een luchtfoto weergegeven van de huidige situatie.



Figuur 4 Luchtfoto Hoevestraat 17 met agrarisch bebouwing en de maïsakkers

In de zuidwesthoek van het plangebied is een bestemming 'natuur' opgenomen. Dit is niet conform het feitelijke gebruik, aangezien een groot deel van dit bestemde gebied als maïsakker in gebruik is (geweest). Het uiterste zuidwesten is geen onderdeel van de maïsakkers, dit gebied is bebost. Dit deel van de natuurbestemming komt wel overeen met de feitelijke situatie. Voor een deel is er overlap met het Natuurnetwerk Brabant. Het gedeelte tussen de maïsakker en de Hoevestraat is aangeduid als natuurnetwerk, maar heeft op het tracé van de leemspoorlijn altijd de toegang naar de achterliggende landbouwpercelen gevormd. Bovendien zijn deze gronden nu in gebruik als paardenweitje.



Figuur 5 Uitsnede huidige bestemmingsplankaart. Met de rode contour is aangegeven waar de natuurbestemming niet correspondeert met het huidige gebruik. Het pijltje markeert de entree en de paardenwei.

2.2.2 Nieuwe situatie en beschrijving ontwikkeling

Op basis van de zorgplicht dient ieder plan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, vergezeld te gaan van een verantwoording op welke wijze wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In het plan dient verantwoord te worden, op welke wijze de vereiste kwaliteitsverbetering wordt verzekerd.

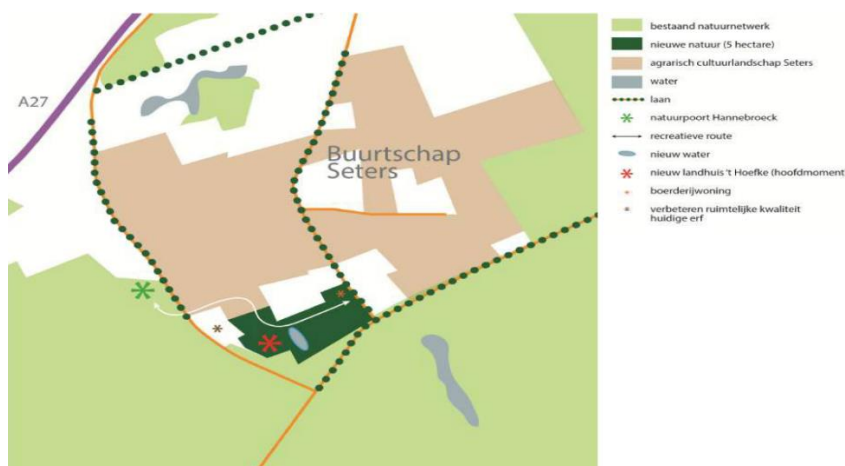
Bij kwaliteitsverbetering van het landschap kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties, gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen incl. archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening. Investerings in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of het herstel van bestaande structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones. Het plangebied betreft gemengd agrarisch gebied. Het gebied is daardoor mede geschikt voor de ontwikkeling van natuur, kleinschalige recreatie en nieuwe economische dragers. Derhalve hebben de gemeente Oosterhout en de eigenaar de handen ineen geslagen om een goed plan te bedenken. Dit plan is nader uitgewerkt en gemotiveerd in o.a. een beeldkwaliteitsplan en voorliggend bestemmingsplan. Hierna volgt een beschrijving van de ontwikkeling van een nieuw landgoed op de locatie Hoevestraat 17 en directe omgeving.

Het plangebied van ca 12,3 ha wordt ingericht als een landgoed met natuur en twee woningen, een deel blijft agrarisch ten behoeve van akkerbouw. Het bestaande agrarische bouwvlak wordt verkleind en een voormalige varkensstal en de bestaande sleufsilo's worden gesloopt. De te behouden stallen worden omgezet voor het gebruik van statische opslag ten behoeve machines voor het beheer van het landgoed en de akkerbouw en caravanstalling. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een bedrijfswoning behorende bij de statische opslag.

Een nieuw landgoed binnen de context van Seters

Voor de uitwerking van het nieuwe landgoed is een zonering aangehouden waarbij het accent van de nieuwe natuur zo veel mogelijk aansluit op het huidige begrensde natuurnetwerk aan de zuidzijde van het gebied. Dit heeft de volgende voordelen:

- de bestaande natuurkern wordt groter, robuuster en diverser;
- het waterwingebied van Dorst wordt beter beschermd;
- de landbouwkern raakt niet versnipperd, waardoor het agrarische gebruik gegarandeerd blijft. Dit is van belang voor het behoud van het voor de buurtschap Seters kenmerkende open landschap langs de Hoevestraat.



Figuur 6 Hoofdconcept Landgoed 't Hoefke

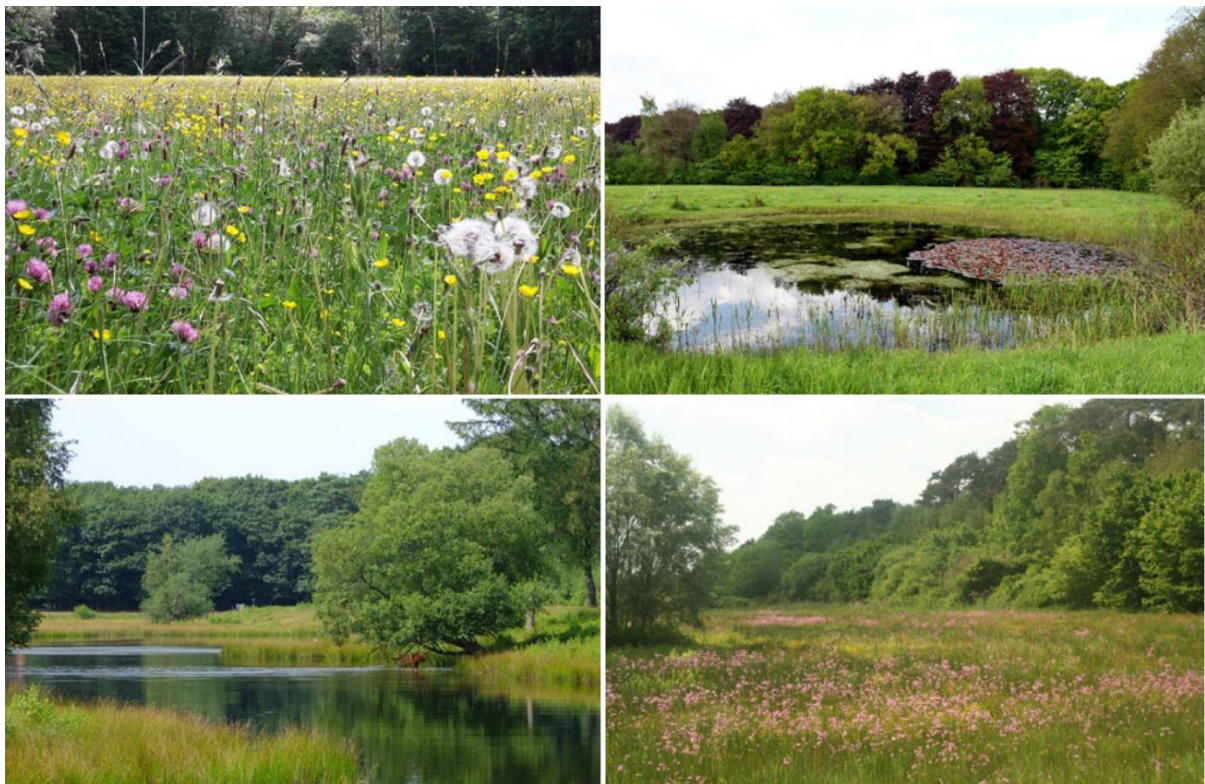
Het plan voorziet in het toevoegen van een duidelijk hoofdmoment voor het nieuwe landgoed in de vorm van een nieuwe woning. De tweede woning die onderdeel is van het landgoed, voegt zich juist

meer in het bestaande landschap in de vorm van een eigentijdse langgevelboerderij aan de Seterseweg. De woningen verschillen weliswaar van karakter en uitstraling, maar vormen wel een eenheid in materialisering en detaillering. Daarmee zijn ze onderdeel van hetzelfde landgoed.

De natuurpoort Hannebroeck vormt een belangrijk knooppunt in de recreatieve structuur van het gebied met een grote parkeervoorziening. Het nieuwe landgoed is hierop van toegevoegde waarde door recreatieve route aan de bestaande mogelijkheden toe te voegen. In lijn met de grote leemwinning die in het gebied heeft plaatsgevonden, wordt het maaiveld op de diepste plek in het gebied verder uitgegraven zodat er permanent water kan ontstaan. Hierdoor wordt aangesloten op vergelijkbare watermilieus in de Boswachterij Dorst en op de golfbaan van Oosterhout. Parallel aan de ontwikkeling van het Nieuwe Landgoed 't Hoefke wordt ook werk gemaakt van het verbeteren van de kwaliteit van het huidige erf, onder meer door het slopen van oude agrarische opstallen.

Natuurontwikkeling

De natuurontwikkeling op het nieuwe landgoed kenmerkt zich door drie belangrijke toevoegingen aan het bestaande natuurgebied - ter vervanging van de huidige maïsakker. In de eerste plaats is er sprake van een groot areaal kruiden- en faunairijk grasland, dat wordt gekenmerkt door een grote variatie in structuur (plaatselijk stukjes ruigte en struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse typen graslandverbonden. De ruigere stukken met hogere en in de winter overstaande planten zijn van groot belang voor insecten en (zoog)dieren. Het grasland biedt een belangrijke voedselbron voor diverse zoogdieren en insecten uit het omliggende bos. Het kruidenrijke grasland kan plaatselijk een tijdelijke fase zijn, die overgaat naar het zeldzamere schraalgrasland, wanneer de omstandigheden gunstig zijn.



Figuur 7 Van linksboven met de klok mee: Kruiden- en faunairijk grasland, Amfibieënpoel, Mantel- en zoomvegetatie, Zwak gebufferd ven

In de tweede plaats wordt er aansluitend aan het huidige bos (dit is onderdeel van het Natuurnetwerk Noord-Brabant; geen eigendom van het landgoed) een aantal boselementen toegevoegd, met speciale aandacht voor de ontwikkeling van struweelrijke randen. Deze mantelvegetaties zijn cruciaal voor de overgang van het bos naar het open kruidenrijke grasland; momenteel is die overgang onder de maat. Er is duidelijk invloed van het nabije bos: door beschaduwing, bladval, windluwte, et cetera. Er zijn veel planten- en diersoorten die alleen in de zoom voorkomen. Ook waar geen nieuw bos wordt geplant, wordt de bestaande bosrand aangevuld met zoomvegetaties.

Ten derde wordt een waterpartij en een poel aangelegd, geënt op een laagte in het huidige maaiveld als gevolg van de leemwinning. Dankzij de aanwezigheid van leemrestanten in de bodem is de verwachting dat hier een zwak-gebufferd watermilieu kan ontstaan, dat lijkt op een ven, zoals we dat milieu ook in de aangrenzende Leemputten aantreffen. Dit milieu is belangrijk voor amfibieën zoals de Kleine watersalamander of de zeldzamere Kamsalamander.

Ruimtelijke opbouw en zichtlijnen

De nieuwe bebouwing wordt geclusterd bij de bestaande woningen in het gebied. Zichtlijnen, routing en groenstructuren zorgen voor samenhang binnen het landgoed. In de materialisering zijn de nieuwe woningen familie van elkaar. De bebouwing van het nieuwe landgoed krijgt in de vorm van een nieuwe woning een prominente plek in de ruimtelijke structuur. Het huis is een belangrijk oriëntatiepunt dat altijd vanaf een afstand zichtbaar is, maar vrijwel nooit van dichtbij. Omgekeerd is er vanuit de woning een aantal zichtlijnen opgehouden, zodat de beleving van het landschap van Seters groot is, in de beste traditie van de historische buitenplaatsen of landgoederen.

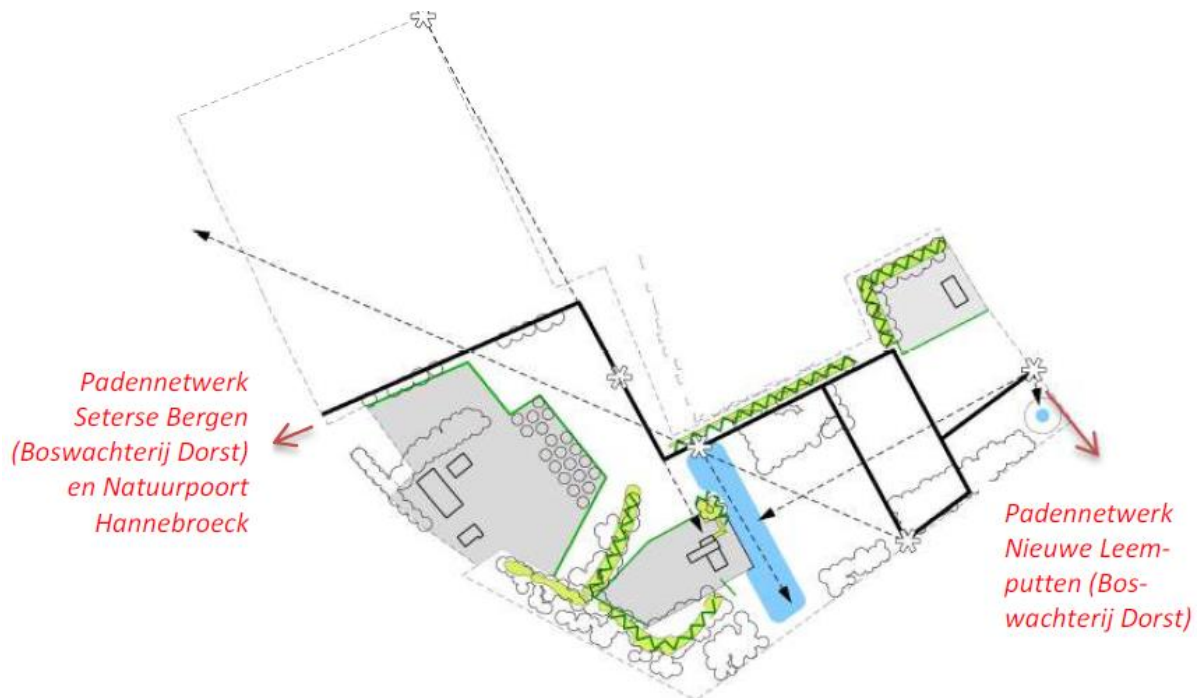
Twee lijnen zijn daarbij van belang: de zichtlijn vanaf de Seterseweg en de zichtlijn vanuit het noorden. Het is belangrijk dat deze zichtlijnen door het juiste beheer ondersteund worden. Door de positie en het volume van de hoofd woning ten opzichte van de huidige bosrand, krijgt deze door de aanwezige bomen meteen allure en voegt de woning tegen de groene achtergrond zich goed in het landschap.



Figuur 8 Themakaart zichtlijnen vanuit woningen

Door de beperkte bouwhoogte van de woning blijft de bosrand als ononderbroken lijn op de achtergrond beleefbaar (zie afbeeldingen op de volgende pagina's). Ook op maaiveldniveau blijft het zicht op de bosrand op gerichte plekken behouden. Om een groot volume (ca 1500 m³) van de landgoedwoning op deze locatie in te passen in het bestaande landschap met de opgave van natuurontwikkeling en recreatieve routes, vraagt een precieze ruimte- massa verhouding ten opzichte van het maaiveld. Inspelend op het aanwezige en te versterken reliëf is er voor gekozen om de woning twee niveaus in het landschap te geven zodat er een groot deel van het volume als het ware onder het maaiveld verdwijnt. De bovenbouw wordt als een bescheiden landmark bovenop de onderste laag geplaatst.

Deze ingreep is ook van belang om de woning de gewenste privacy te kunnen bieden en het gebied van zo min mogelijk van hekken te voorzien. Bovendien biedt de grond als isolerende deken rondom het huis goede uitgangspunten voor een energieneutrale inrichting. De tweede woning is gelegen aan de Seterseweg en voegt zich als eigentijdse langgevelboerderij naar de bestaande buurtschap. Net als bij de andere boerderijen van Seters ligt de lange zijde parallel aan de Seterseweg.



Figuur 9 Themakaart zichtlijnen vanuit routes

Routestructuren en ontsluiting

Voorwaarde voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed is een goede recreatieve ontsluiting. Hierbij wordt aangesloten bij de natuurpoort Hannebroeck, waar de meeste bezoekers van het gebied naar toe trekken. Hier is door Staatsbosbeheer een grote extra parkeervoorziening aangelegd. Van hieruit loopt een wandelroute over het nieuwe natuurgebied en sluit aan op de Seterseweg en de paden rondom de Leemputten van boswachterij Dorst. De positionering van de woningen en de inrichting van het gebied zijn zo gekozen dat te allen tijde een goede privacy van de woningen kan worden gewaarborgd. Dit geldt eveneens voor de vakantiewoningen van het huidige recreatiepark. Voor een deel wordt de Oude Bredase Baan (thans Ketenbaan) hersteld, waarvan het tracé langs de zuidzijde van het terrein liep. De ontsluiting van de hoofd woning van het landgoed vindt plaats vanaf de Hoevestraat, waar momenteel een ponyweide is. Dit is de locatie waar vroeger het smalspoorlijntje het gebied binnenkwam. De ontsluiting van de woning aan de Seterseweg kan direct op deze weg plaatsvinden. Het natuurgebied blijft zowel vanuit de Seterseweg als vanuit de Hoevestraat bereikbaar voor beheervoertuigen.

Oppervlakten

Er wordt voldaan aan de regelgeving voor het nieuwe landgoed met de ontwikkeling van minimaal 5 ha nieuwe natuur. De bestaande natuur wordt gehandhaafd. Op een totaal van 12,3 ha resteert een landbouwkundig gebruik van ongeveer 4 hectare bouwland.

Beheer

Voor de ontwikkeling is een beheerplan opgesteld, bijlage 4 van de regels. In het beheerplan wordt beschreven hoe Landgoed 't Hoefke duurzaam in stand gehouden en beheerd zal worden. De voorschriften van het bestemmingsplan vormen het kader voor de feitelijke instandhouding van onder meer de nieuwe natuur die op het landgoed wordt gerealiseerd. Het feitelijke beheer van de nieuwe natuur is niet geregeld in het bestemmingsplan. Dit is echter van cruciaal belang om de gewenste

natuurdoeltypen te realiseren. Afspraken over het beheer is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst die tussen de initiatiefnemer en gemeente wordt afgesloten. Het beheerplan vormt een onderdeel van deze overeenkomst en wordt aan deze overeenkomst gehecht.

Bij de uitwerking van het beheerplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van de Subsidie Natuur en Landschap (SNL) en stimuleringsregeling Landschap van Noord-Brabant (STILA). Beide subsidieregelingen kennen een systeem met beheervorschriften waar de aanvrager zich aan moet houden en waarop gecontroleerd wordt. Deze systematiek vormt ook een goede basis voor het beheer van nieuwe natuur op nieuwe landgoederen. Iedere zes jaar zal tussen de gemeenten en de eigenaar overleg plaatsvinden waarbij wordt getoetst of de voorschriften ten aanzien van het beheer en onderhoud van de natuur- en landschapstypen zoals omschreven in het beheerplan aangepast moeten worden.



Figuur 10 Schetsplan Landgoed 't Hoefke

2.2.3 Statische opslag

Naast de landgoedontwikkeling wil de initiatiefnemer ook tot een aanpassing van het huidige erf komen. De agrarische functie wordt hierbij omgezet naar een functie bedrijf met statische opslag. De bestaande bebouwing die onderdeel was van het agrarisch (landbouw)bedrijf wordt hierbij deels behouden en ingezet voor statische opslag. De meest noordelijke stal wordt gesloopt.

Voor het inpassen van de functie bedrijf – statische opslag met bijbehorende bebouwing dient een zogenaamd Landschapsinvesteringsplan opgesteld te worden waarin wordt aangegeven hoe een goede inpassing in de omgeving vorm kan krijgen en hoe groot de minimale investering dient te zijn.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een passende situering en maatvoering van de statische opslag bepaald, als ook van de groenvoorzieningen. Deze sluit naadloos aan op de ontwikkeling van het nieuwe, gelijknamige Landgoed 't Hoefke.

De maatregelen hebben betrekking op de volgende ingrepen:

- de lange varkensstal wordt gesloopt, waardoor er zicht over het erf naar het landschap er achter mogelijk wordt;
- de bestaande stal wordt met langs de zijde van de Hoevestraat van een singelbeplanting voorzien, zodat het erf vanaf de openbare weg veel minder 'stenig' oogt;
- als groene geleding tussen erf en landgoed wordt een notenboomgaard aangeplant. Hiermee wordt een groene geleding in het gebied aangebracht die een logische scheiding vormt tussen het private deel van het erf en de openbare routes van het landgoed. De boomgaard biedt tevens een visuele afscherming van het vakantiehuisjespark ten oosten van het erf;
- de graslanden worden ingezaaid en beheerd als kruiden- en faunarijk grasland;
- ten westen van de te handhaven stal wordt een klein voedselbosje ontwikkeld;
- de randen van het grasland en de boomgaard worden vormgegeven met lage boerenheggen, met een gemengd plantsortiment.



Figuur 11 Voorgestelde situatie erfoprichting

HOOFDSTUK 3 Beleid Ruimtelijke Ordening

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het recente Rijks- en provinciaal beleid en getoetst of het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan het beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wro. De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en onder intrekking van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het Rijk, provincies, gemeenten, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners van ons land.

Er zijn 21 nationale belangen beschreven die het lokale en regionale belang overschrijden. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Conclusie

De ontwikkeling van een landgoed en de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing is een kleinschalige ontwikkeling waarover de NOVI geen directe uitspraken doet. Wel is aangesloten bij de algemene uitgangspunten ten aanzien van de inpassing van een ontwikkeling in de omgeving. Dit is ook een belang van de provincie en gemeente die hier specifiek op toezien omdat het een lokale ontwikkeling is waarvoor primair de gemeente verantwoordelijk is. In paragraaf 3.2 en 3.3 van deze toelichting is daarop specifiek ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd, om nationale en provinciale belangen te beschermen. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de 13 nationale belangen uit de SVIR opgenomen, die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) komen de volgende veertien nationale belangen terug:

1. Rijkswaardwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro blijft van kracht totdat de omgevingswet in gaat, daarna wordt het Barro vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht. Deze regeling bevat o.a. een uitwerking van het ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

Conclusie

Voor het plangebied is alleen het Natuurnetwerk is relevant. Het gaat om de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Aan dit gebied is in zowel het huidige bestemmingsplan als dit nieuwe bestemmingsplan een natuurbestemming, inclusief aanlegvergunningenstelsel, gegeven. Dit Rijksbelang is daarmee geborgd. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (de 'Ladder') is het bewerkstelligen van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de NOVI binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder een verantwoording te worden gegeven. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt heeft zodoende:

1. Een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
2. En, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Van belang is dus om eerst te bezien of de ontwikkeling als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In de uitspraak van 28 juni 2017 (201608869/1/R3) heeft de Raad van State aangegeven dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Conclusie

Het toevoegen van twee woningen en is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Om die reden is het niet noodzakelijk het initiatief te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Met name de basisopgave 'werken aan omgevingskwaliteit' heeft betrekking op de ontwikkeling van het landgoed. Specifiek constateert de Omgevingsvisie dat het algehele oordeel over biodiversiteit en natuurkwaliteit niet positief is. De omvorming van een monofunctionele maïsakker naar een rijk geschakeerd landschap, wat direct tegen het natuurnetwerk Brabant aanligt, voegt biodiversiteit toe en maakt het natuurnetwerk robuuster. De Provincie stimuleert een actief landschapsbeheer zodat er eigen gebieds- of streekidentiteit ontstaat en er een aantrekkelijke verscheidenheid aan landschappen ontstaat.

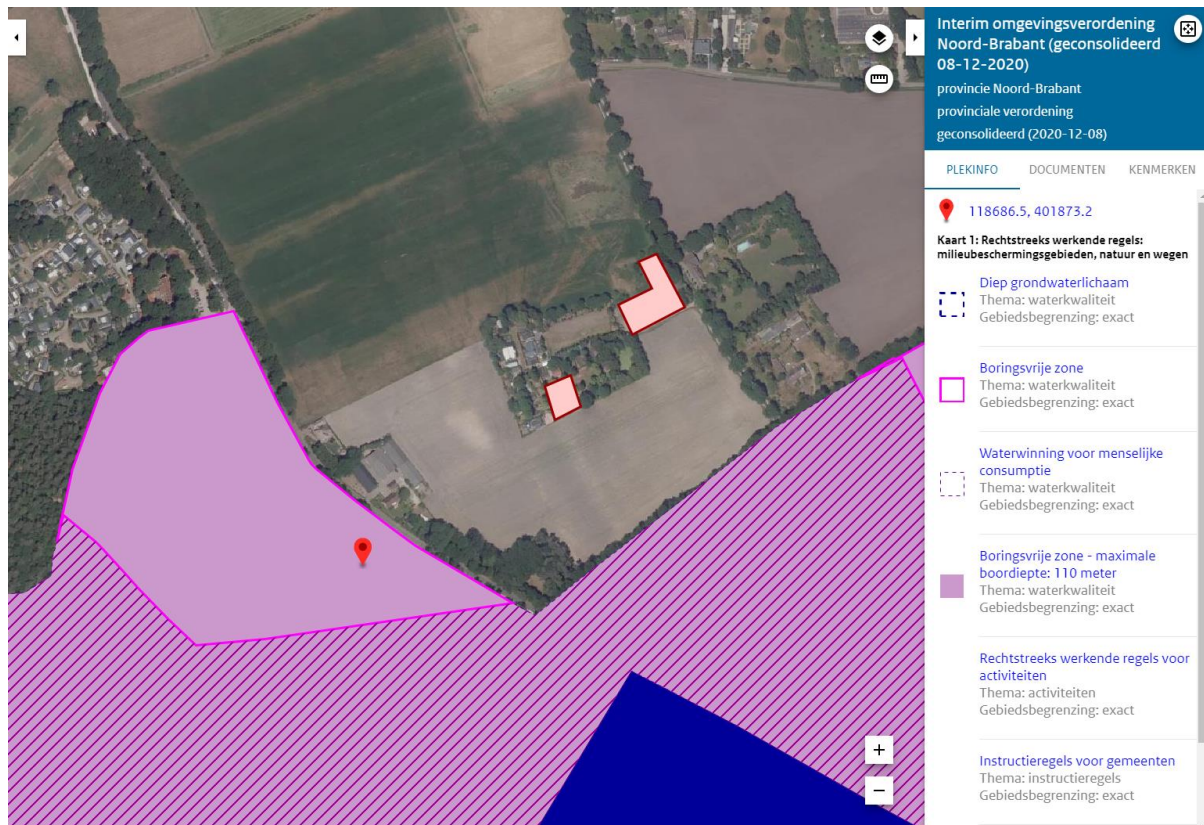
Conclusie

De ontwikkeling van het nieuwe Landgoed 't Hoefke past daarmee in de Omgevingsvisie van Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. De lov is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de lov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de lov staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de lov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad de regels uit de lov toepassen. De Interim Omgevingsverordening blijft van kracht totdat de Omgevingswet in gaat, daarna wordt deze vervangen door de Omgevingsverordening.



Figuur 12 Uitsnede Interimverordening Noord-Brabant

Ten aanzien van de ontwikkeling van Nieuwe Landgoederen zijn in de interim omgevingsverordening regels opgenomen onder artikel '3.79 Landgoederen'. Ten behoeve de onderbouwing van de ontwikkeling van een nieuw landgoed is getoetst aan de geldende voorwaarden, zoals hieronder opgenomen. (In **groen** de wijze waarop het landgoed 't Hoefke voldoet aan de criteria, voor zover van toepassing).

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de ontwikkeling van een landgoed onder de volgende voorwaarden:

- a. de omvang bedraagt ten minste 10 hectare, **de omvang is 12,3 ha;**
- b. het landgoed kan mede bestaande agrarische bedrijven, bestaande woningen en gronden binnen het Natuur Netwerk Brabant omvatten, **de bestaande bedrijfswoning blijft behouden evenals de gronden gelegen binnen het plangebied die tot de NNB behoren.**
- c. de nieuwvestiging van één of meer woongebouwen is toegestaan als:
 1. de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang passen bij de aard en het karakter van het landgoed; **de nieuwe bebouwing wordt aan twee bestaande wegen gepositioneerd. Zichtlijnen, routing en groenstructuren zorgen voor samenhang binnen het landgoed. In de materialisering zijn de nieuwe woningen familie van elkaar.**
 2. per 1500 m3 woongebouw ten minste 5 hectare landgoed wordt aangewezen, waarop ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd; **er worden twee woongebouwen van**

maximaal 1500 m³ gerealiseerd, tegenover ruim 5 ha nieuwe natuur en ruim 10 ha landgoed.

3. per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten. Er wordt uitgegaan van één woonfunctie per woongebouw.
- d. de bebouwing op het landgoed wordt zoveel als mogelijk geconcentreerd, waarbij het oprichten van nieuwe bebouwing in het Natuur Netwerk Brabant is uitgesloten; de nieuwe bebouwing geclusterd, maar sluit aan bij de bestaande woningen in het gebied. Er wordt niet gebouwd in het bestaande NNB.
- e. in afwijking van het bepaalde onder c. is binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing de vestiging van een woonfunctie of splitsing in meerdere woonfuncties toegestaan als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing; Dit is niet van toepassing.
- f. het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegronds) teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder; voor het beheer van het landgoed kan een veebezetting wenselijk zijn. Dit zal niet meer dan 2 GVE per hectare betreffen.
- g. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn; De geplande ontsluiting voorziet in een aansluiting bij de natuurpoort Hannebroeck, waar de meeste bezoekers van het gebied naar toe trekken. Hier is door Staatsbosbeheer een grote extra parkeervoorziening aangelegd. Van hieruit loopt een wandelroute over het nieuwe natuurgebied en sluit aan op de Seterseweg en de paden rondom de Leemputten van boswachterij Dorst. De route wordt juridisch verzekerd in een privaatrechtelijke overeenkomst.
- h. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed zijn verzekerd. Aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed worden verzekerd. Ten behoeve van de realisatie van Landgoed 't Hoefke wordt het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oosterhout herzien. Naast de planologische zekerstelling wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente Oosterhout en de eigenaar van Landgoed 't Hoefke. In deze overeenkomst wordt ook de openbare toegankelijkheid gewaarborgd.

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het eerste lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken. In de toelichting van het bestemmingsplan is een dergelijke onderbouwing opgenomen.

Lid 3

In geval er gronden binnen het landgoed liggen die behoren tot het werkingsgebied waarop paragraaf 3.2.3 Natuur Netwerk Brabant van toepassing is, is de verplichte realisering van nieuwe natuur, bedoeld in het eerste lid, mede mogelijk binnen nog niet gerealiseerde delen van het Natuur Netwerk Brabant. Lid 3 is niet van toepassing.

Lid 4

Een bestemmingsplan kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toelaten binnen de in het tweede lid toegelaten bebouwing, als dit:

- a. ongeschikt blijft aan de woonfunctie van het landgoed;
- b. past binnen de overige voorwaarden die elders in dit hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten zijn opgenomen.

Lid 4 is niet van toepassing.

Lid 5

Een Complex Van Cultuurhistorisch Belang, als bedoeld in artikel 3.31, kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel. De locatie is niet aangewezen als complex van Cultuurhistorisch belang.

Nadere toelichting op artikel '3.79 Landgoederen'

Deze regeling is op de eerste plaats bedoeld voor nieuwe landgoederen. Onder een landgoed wordt verstaan: "een ruimtelijke eenheid bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden en met een overwegende woonfunctie". De landgoedregeling is niet alleen bedoeld om meer natuur in het buitengebied te realiseren, maar ook om kwaliteit en allure aan het buitengebied toe te voegen. Het is daarom van belang om het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' en daarbij ook de 'kwaliteit van het ontwerp' te betrekken. Onder de kwaliteit van het ontwerp wordt verstaan: eenheid tussen bebouwing en landgoed, eenheid in vorm/uitstraling van de aanwezige bebouwing, zoveel mogelijk concentratie van bebouwing en de wijze waarop gebruik is gemaakt van kenmerken van de omgeving. Hoewel van belang, is dit niet goed in formele regels te "vangen". De ontwikkeling van het landgoed is er op gericht om juist vanuit het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' nieuwe waarden aan het gebied toe te voegen. De toegevoegde ecologische waarde ten opzichte van de maïsakkers is evident. De toekomstwaarde van het gebied als versterking van het NNB en verstevigen van de bescherming van de drinkwaterwinning Dorst idem. Gebruikswaarde wordt toegevoegd door wandelroutes en woongebouwen. De agrarische functie blijft in het noordelijke gebied aanwezig, aansluitend op bestaande landbouwpercelen in Seters.

Voorwaarden landgoed

Lid1

Onder a en b.

Om ieder misverstand te voorkomen moet het desbetreffende bestemmingsplan aangeven op welke gronden het landgoed aangewezen wordt. Dit kan door middel van een aanduiding 'landgoed' of een sub-bestemming landgoed binnen diverse aldaar aangewezen (hoofd-)bestemmingen. Tevens is hier geregeld dat in ieder geval de aanwijzing ten minste 10 hectare dient te betreffen. Reden hiervoor is dat een kleinere omvang tot gevolg heeft dat allerlei kleine initiatieven ontwikkeld kunnen worden die onvoldoende robuust zijn. Het landgoed kan bestaande woningen of bestaande agrarische bedrijven omvatten en gronden die binnen het NNB liggen. Er is derhalve voorzien in het opstellen van een bestemmingsplan.

Onder c.

Gelet op het wezenlijke kenmerk van een landgoed moet een woongebouw (al dan niet na nieuwbouw of verbouw) een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben. Met het begrip 'allure' wordt in essentie bedoeld dat de woonbebouwing van een aangewezen landgoed een geheel eigen verschijningsvorm heeft dat afwijkt van een reguliere woonbebouwing, ook al zou dit een groot landhuis betreffen. Het is aan de gemeente(n) en initiatienemer(s) over hieraan invulling te geven. Uiteraard wel in de context van andere in deze verordening opgenomen voorwaarden met betrekking tot het Natuur Netwerk Brabant, groenblauwe mantel en agrarisch gebied. Ook kunnen aardkundige of cultuurhistorische waarden een rol spelen. Van belang is ook dat geen gebruik gemaakt hoeft te worden van een bestaande bebouwing of bestaande bouwmogelijkheden. Woningen op landgoederen vallen onder de regionale woningbouwafspraken. De architectonische uitwerking van de woongebouwen is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan en is geborgd in de planregels van voorliggend bestemmingsplan.

Per 750 m³ woongebouw wordt maximaal 1 woonfunctie toegelaten. Voor de definitie van de begrippen 'woongebouw' en woonfunctie is in deze verordening aangesloten bij het Bouwbesluit (2012). Door een minimum te stellen aan de oppervlakte van aan te wijzen landgoed in relatie tot de omvang van de bebouwing wordt bereikt dat het landgoed robuust is. Daarbij dient ingeval van de nieuwbouw van een woongebouw per 1500 m³ woongebouw ten minste 5 hectare landgoed te worden aangewezen en tenminste de aanleg van 2,5 hectare nieuwe natuur of bos verzekerd te zijn. Overigens geldt hierbij uiteraard onverkort de basisregel dat een landgoed ten minste 10 hectare beslaat. Landgoed 't Hoefke omvat ca. 12,3 hectare.

De hier bedoelde nieuwe natuur kan de aanleg van nieuw bos- of natuurgebied betreffen. Nieuwe natuur moet aansluiten op de landschappelijke en ecologische karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en een bijdrage leveren aan de te ontwikkelen groenstructuur. Naast bos kunnen ook andere vormen van natuur (bijv.(schraal)grasland, heide, water) onderdeel uitmaken van de nieuwe natuur. Onder omstandigheden kan deze aanleg van nieuwe natuur een fysieke bijdrage zijn aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of ecologische verbindingzones. De gemeente beoordeelt de

inrichtingsvoorstellen aan de hand van beoogde natuurbeheertypen in relatie tot de bestaande omgevingskwaliteiten. Er is geen eenduidige definitie van 'nieuwe natuur' te geven. Van belang is dat er substantiële natuurwaarden worden toegevoegd, wat per situatie wordt beoordeeld op basis van de abiotiek (bodem en water), de landschappelijke omstandigheden en de wijze waarop inrichting en beheer plaatsvindt. Hierbij kan de provinciale systematiek van de natuurbeheertypen worden gehanteerd. Substantiële natuurwaarden worden toegevoegd wanneer er nieuw bos- of natuurgebied gerealiseerd wordt met een bepaalde kwantiteit (omvang en oppervlakte) en kwaliteit (kenmerken en aard). Ook is de openbare toegankelijkheid van de voorzieningen voor extensieve recreatie op het landgoed een wezenlijk kenmerk. De plannen ten aanzien van de nieuwe natuur en landschappelijke inrichting zijn in samenspraak met de Gemeente Oosterhout ontwikkeld in goedgekeurd.

Onder d:

Het kan in de praktijk uiteraard voorkomen dat binnen een aangewezen landgoed cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorkomt waarvan het behoud gewenst is. In zo'n geval kan de bestemmingsregeling voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zonder dat deze woonfuncties enige relatie hebben met de vereiste om nieuwe natuur aan te leggen.

Onder e:

In de omschrijving van een landgoed is al aangegeven dat binnen zo'n landgoed sprake kan zijn van agrarische bedrijvigheid. Dit kan dan gelet op het karakter van een landgoed uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf of veehouderij zijn met een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder. Een toelichting op de toepassing van de GVE-norm is opgenomen bij artikel 3.53 Afwijkende omvang veehouderij. Het noordelijk deel van het landgoed blijft in agrarisch bedrijf. Dit wordt landschappelijk ingepast zodat het zowel onderdeel uitmaakt van het landgoed als van het open landbouwgebied van de agrarische nederzetting Seters.

Onder f:

Voor alle duidelijkheid is in dit onderdeel aangegeven dat situering van de beoogde woonbebouwing in het Natuur Netwerk Brabant is uitgesloten. Er komt geen woonbebouwing in het NNB.

Onder g:

Openbare toegankelijkheid voor extensieve recreatie kan bijvoorbeeld worden verzekerd door voorzieningen zoals wandel- of fietspaden aan te leggen. Dit is verzekerd, zie eerdere tekst.

Onder h:

Uiteraard is van belang dat een landgoed als ruimtelijk-functionele eenheid aangelegd wordt en ook als zodanig in stand blijft. Het desbetreffende bestemmingsplan en bijbehorende exploitatieovereenkomst dienen deze duurzame instandhouding te verzekeren. De regeling laat open op welke privaatrechtelijke wijze deze duurzame instandhouding wordt vormgegeven. Dit zou ook kunnen door een vorm van samenwerking tussen private partijen. Met deze bepaling wil de provincie ook voorkomen dat de aanleg en duurzame instandhouding van een landgoed afhankelijk is van een financiering uit (provinciale of rijks-) subsidieregelingen. De provincie acht een dergelijk afhankelijkheid ongewenst vanuit de grondgedachte van het landgoederenbeleid. Voor het reguliere onderhoud en beheer van het landgoed kan onder omstandigheden wel een beroep worden gedaan op een regeling. Ten aanzien van de aanleg en instandhouding van het landgoed wordt geen beroep gedaan op subsidieregelingen.

Vierde en vijfde lid

In het vierde lid is een regeling opgenomen dat de gebouwen ook gebruikt kunnen worden voor een andere gebruiksactiviteit dan wonen. Dit kan zowel een nevenactiviteit betreffen bij een ter plaatse gevestigde woonfunctie als een zelfstandige functie in een toegelaten gebouw, zoals bijvoorbeeld een restaurant of (verblijfs)recreatieve functie. Voorwaarde is wel dat deze gebruiksactiviteiten ondergeschikt zijn en blijven aan de overwegende woonfunctie die het landgoed als geheel heeft. De regeling geldt niet voor cultuur- historisch waardevolle complexen. Dit lid is niet van toepassing.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in

Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling. Het omzetten van een agrarisch bouwvlak naar een statische opslag moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Oosterhout zijn de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015 van toepassing. Hierin is de beoogde omschakeling aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Een berekening van de kwaliteitsverbetering en een landschappelijk inpassingsplan zijn opgenomen als bijlage 2 bij de regels. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Gemengd landelijk gebied

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 - a. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 - b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 - c. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

De beoogde ontwikkeling betreft het (gedeeltelijk) slopen van agrarische bedrijfsbebouwing (circa 792 m²) en de sleufsilo's om hiervoor in de plaats herbestemming naar 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag te laten plaatsvinden. Doordat deze herbestemming mogelijk is via een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan geeft ook aan dat dit in lijn is met de ontwikkelingsrichting van de gemeente. Door de beoogde ontwikkeling toe te staan wordt de initiatiefnemer in staat gesteld een andere bedrijfsactiviteit te starten dan het huidige agrarische bedrijf, passend in het gebied en de beoogde ontwikkeling. De statische opslag zal worden gebruikt voor opslag van machines voor het beheer van het landgoed, de akkerbouw en caravanstalling.

2. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel.

3. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De overtollige bebouwing wordt gesloopt.

4. de vestiging heeft geen betrekking op:
 - a. een kantoor met baliefunctie;
 - b. lawaaisport;
 - c. mestbewerking.

Allen zijn niet van toepassing.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;

Ten behoeve van de nieuwe bedrijfsbestemming wordt overtollige bebouwing gesloopt (circa 500 m²) en wordt circa 1048 m² behouden voor de statische opslag van machines voor het beheer van het landgoed en de akkerbouw. Ook zal een deel worden gebruikt voor caravanstalling. Deze wijziging

zorgt ervoor dat de machines voor het beheer van het landgoed en de machines voor de akkerbouw gestald kunnen worden in de omgeving. Het overige deel zal worden gebruikt voor caravanstalling, dat met twee recreatieterreinen in de buurt een aanvulling zal zijn. Deze invulling zorgt er namelijk voor dat er geen leegstaand zal ontstaan in de voormalige agrarische opstallen.

- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

In de beoogde situatie gaat het om de functie ten behoeve van statische opslag.

- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

Er zal geen buitenopslag plaatsvinden in het plangebied.

- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Indien onderhavige locatie niet meer zou volstaan, dan zal de initiatiefnemer uitwijken naar een andere locatie.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;

In geval van de herbestemming naar 'Bedrijf' ten behoeve van statisch opslag gaat het om kleinschalige bedrijvigheid met een minimale impact op de omgeving gezien het geringe aantal voertuigbewegingen dat dit gebruik met zich meebrengt. Gezien de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan geeft ook aan dat de beoogde statische opslag ter plaatse in lijn is met de ontwikkelingsrichting van de gemeente. Tevens zal, in vergelijking met de huidige bedrijvigheid, deze toekomstig kleinschaliger van aard zijn en passend binnen de gemengde functionele structuur van de omgeving.

- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;

Niet van toepassing.

- c. een voorziening ten dienste van vrije tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Niet van toepassing.

Conclusie

De ontwikkeling van een landgoed is niet strijdig met de Interim Omgevingsverordening.

3.2.3 Het provinciaal Milieu- en Waterplan

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP). De Agenda van Brabant plaatst provinciaal beleid in dienst van gezondheid, biodiversiteit, sociale ontwikkeling en een innovatieve, duurzame economie. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave. Het plan heeft een nieuwe koers uitgezet voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Op deze manier werken we aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

“Brabant is een ondernemende provincie waar mens, plant en dier gezond en veilig leven. Dat is het doel dat ons bindt. Dus gaan we samen op weg naar een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving”.

In het PMWP is het volgende vergezicht geschetst: Brabant is een provincie waar iedereen prettig woont, werkt en leeft. De leefomgeving is veilig en gezond. Innovatieve ondernemers, kenniswerkers en studenten vinden het vestigingsklimaat aantrekkelijk. In dit Brabant pakken wij kansen en bedreigingen samen op. Want overheid, bedrijfsleven, onderwijs en andere betrokken organisaties hebben oog voor hun gemeenschappelijke belang. Wij zien een duurzaam, gezond en veilig Brabant voor ons, met een schone en groene economie.

- Duurzaamheid en gezondheid zijn uitgangspunt voor ons handelen.
- Bodem, water, lucht en natuur zijn van goede kwaliteit en dragen bij aan onze gezondheid. Ook zorgen ze voor een aantrekkelijk, gevarieerd landschap.
- Tegelijkertijd is Brabant met haar robuuste, duurzame economie één van de meest innovatieve regio's in Europa. De welvaart in onze regio komt voort uit kennis, creativiteit, innovatie en een zuinig gebruik van de ruimte en hulpbronnen.
- Het energiegebruik is duurzaam en kringlopen zijn gesloten.
- Woningen en bedrijfsgebouwen zijn energieneutraal.
- Bedrijfsprocessen zijn energiezuinig.
- De lucht is schoner en de geluidsoverlast is afgenomen.
- De agrofoodsector is duurzaam en de landbouw volledig nutriëntenneutraal, want agrariërs gebruiken niet meer voedingsstoffen dan hun gewassen kunnen opnemen.
- Brabanders voelen zich veilig en beschermd, ze zijn voorbereid op rampen en overstromingen.

Volgens de Verordening water Noord-Brabant (Beschermd gebieden waterhuishouding) is het plangebied niet gelegen binnen een beschermd gebied, attentiegebied of natte natuurparel. Alhoewel het gebied niet binnen een beschermingsgebied van een drinkwaterwinning ligt, is de natuurontwikkeling in de directe nabijheid ervan wel een pré.

Conclusie

De Verordening water Noord-Brabant 2009 legt geen beperkingen op voor de ontwikkeling van een landgoed.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oosterhout

De gemeente heeft 23 november 2021 de Omgevingsvisie Oosterhout vastgesteld. In deze visie zijn in samenspraak met inwoners de belangrijkste opgaven voor Oosterhout benoemd. Opgaven waar de gemeente Oosterhout samen met de dorpen, wijken en buurten verder invulling aan gaat geven.

In deze visie worden de opgaven geconcretiseerd en uitgewerkt, zowel naar thema's als naar de verschillende wijken en gebieden binnen de gemeente. Hierdoor ontstaat een overzicht en een samenhangend beeld over welke opgaven er liggen om te komen tot het in de Oosterhoutse “Toekomstvisie 2030” geschetste toekomstperspectief. Naast de Toekomstvisie liggen ook het gemeentelijk beleid, opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving en nieuwe maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie) aan de basis van deze Omgevingsvisie.

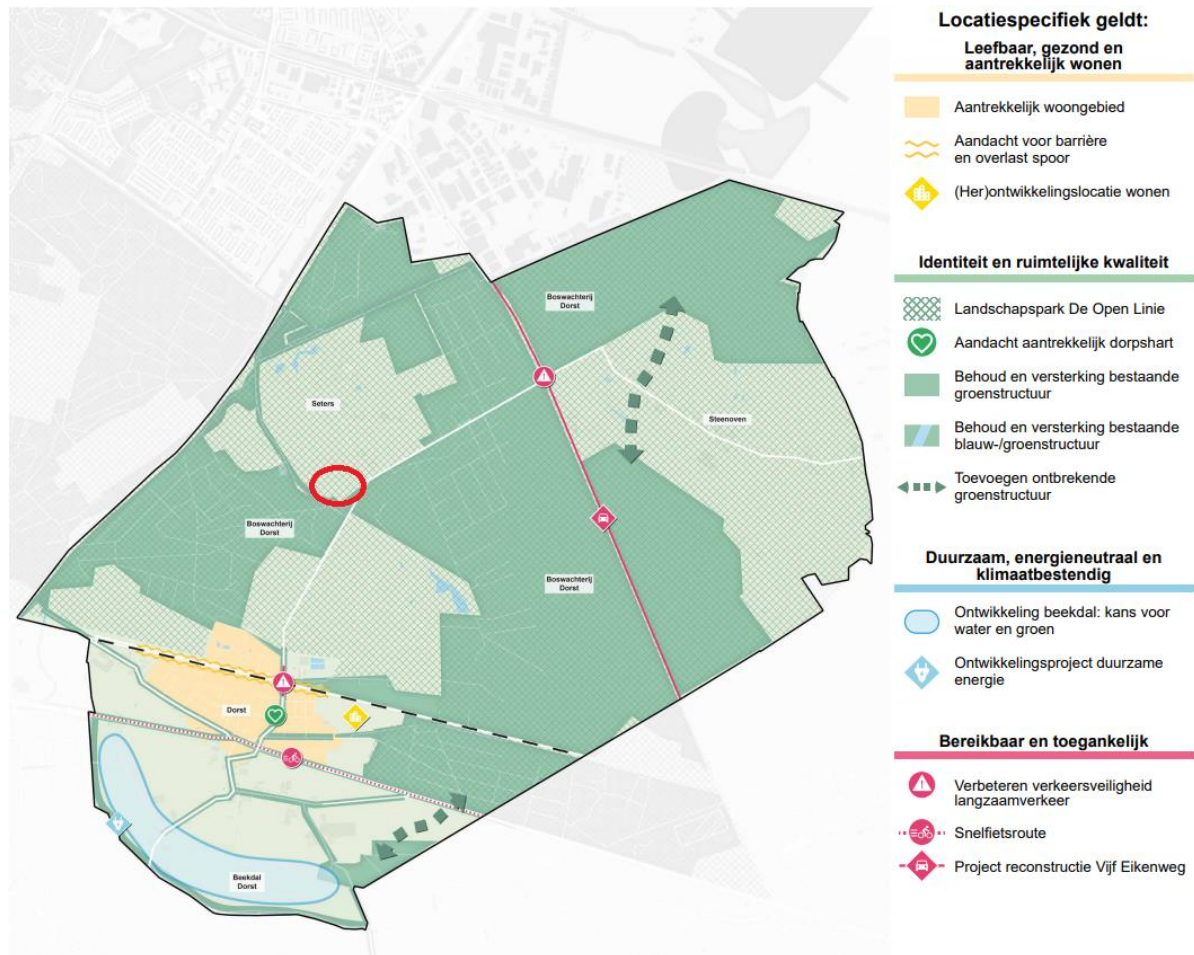
De Omgevingsvisie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen op een Oosterhoutse wijze plaats te laten vinden. De Omgevingsvisie wordt gebruikt om te ‘toetsen’ of ontwikkelingen die op de gemeente afkomen, bijdragen aan de Oosterhoutse ambities.

Voor de gemeente Oosterhout zijn de volgende koepelthema's van belang:

- Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen;
- Economische vitaliteit;

- Identiteit en ruimtelijke kwaliteit;
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
- Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid.

Bij het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de Omgevingsvisie Oosterhout. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het deelgebied 'Dorst, Steenoven en omringend buitengebied', zoals weergegeven in figuur 12. Het plan is gelegen in het omringend buitengebied, zoals aangegeven met de rode cirkel.



Figuur 13 Uitsnede Omgevingsvisie Oosterhout

De visie beschrijft voor het gehele gebied de volgende opgaven:

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

Daarnaast gelden voor het buitengebied aanvullend de volgende opgaven:

- Kwaliteitsimpuls bestaande recreatiebedrijven;
- 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.

Andere relevante thema's zijn:

Recreatie

In de Omgevingsvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema omschreven. Het plangebied betreft een agrarische enclave binnen natuurgebied omringd door recreatieve terreinen. In de Structuurvisie Oosterhout, de voorganger van de Omgevingsvisie, zijn ook de recreatieve terreinen in de omgeving aangegeven waarbij dit als recreatieve poort is aangeduid. De extensivering van de landbouw, de aanleg van natuur en de aandacht voor extensieve recreatie in het plangebied is een logische stap in de structuur van het gebied die in de Omgevingsvisie van de gemeente Oosterhout is verankerd. De aandacht voor recreatie in dit gebied, gezien de potenties, is altijd al aanwezig geweest. In de Omgevingsvisie van de gemeente Oosterhout is deze ontwikkeling opgenomen.

Buitengebied en landschap

Landschapspark Oosterhout-Breda. Dit uitgestrekte gebied tussen Oosterhout en Breda is een landschapspark waarbij de karakteristieke landschapselementen worden behouden en waar mogelijk versterkt. Binnen dit gebied zijn en worden diverse maatregelen genomen om de recreatieve functie en de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. De vernieuwing van het routenetwerk maakt het gebied beter toegankelijk voor fietsers en wandelaars. Met strategische projecten is gestart. In het gebied ten noorden van de Vraggelse Baan wordt een versterking van de relatie tussen de Vrachelse Heide en de Boswachterij Dorst geëntameerd. In de Groene Poort Seters nabij de A27 worden diverse belangen (golfbaan, agrariërs en de recreatieondernemingen Hannebroek en de Eekhoorn) integraal aangepakt.

Landgoederen

In het buitengebied wordt, overeenkomstig de voorwaarden als vermeld in de provinciale Interim Verordening, op daarvoor geschikte locaties de mogelijkheid geboden tot de realisering van landgoederen, zijnde ruimtelijk-functionele eenheden, bestaande uit bos en overige natuur, al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden. Dit houdt in dat de toevoeging van een woonfunctie wordt toegestaan, mits er sprake is van een eenheid van minimaal 5 hectare, waarvan minimaal 2,5 hectare dient te worden aangewend voor het realiseren van nieuwe natuur of een nieuw bos. Bovendien moeten de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn.

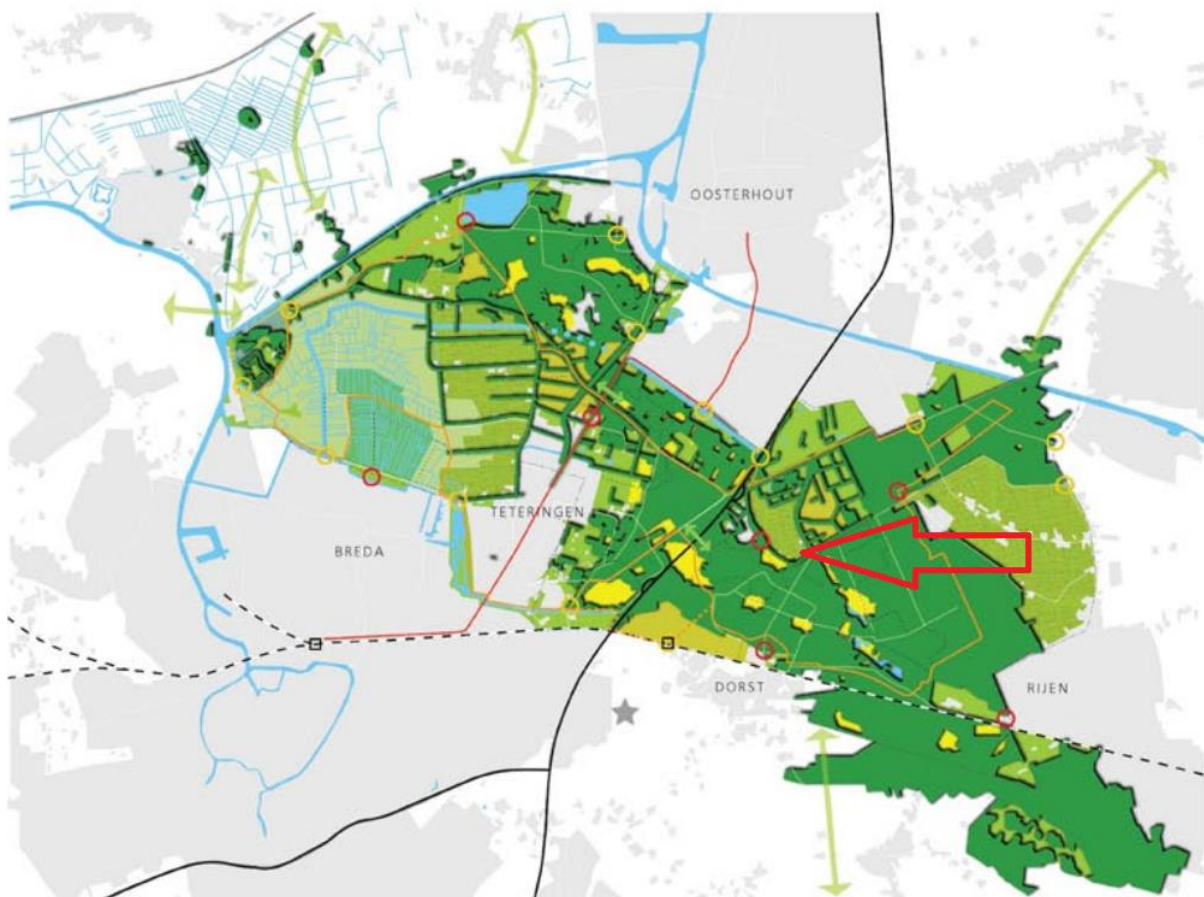
Toetsing bestemmingsplan

Met de ontwikkeling van een landgoed wordt 5 hectare agrarische grond omgezet naar natuur. Deze nieuwe natuur sluit aan op bestaande natuur van de Boswachterij Dorst welke onderdeel uitmaakt van de EHS). De nieuwe natuur versterkt het ecologisch netwerk door o.a. de aanleg van een deel van een nieuwe natte natuurverbinding. De landgoedontwikkeling geeft invulling aan meerdere ambities van de visie het landschapspark Oosterhout-Breda:

- het herstellen van het oorspronkelijke kleinschalig agrarisch karakter van het gebied Seters;
- het aanleggen van nieuwe natuur en landschapselementen;
- toegankelijk en beleefbaar maken van landschap en natuur.

3.3.3. Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda

Voor het gebied tussen Rijen, Oosterhout en Breda is een visie opgesteld voor de ontwikkeling van een landschapspark 'de open linie'. Eén van de voorstellen uit dit landschapspark is het herstel van de landschappelijke waarden van het oude buurtschap Seters ten zuidoosten van Oosterhout. Hier wordt volgens de visie gestreefd naar een kleurrijk en gevarieerd gebied, dat goed bereikbaar is voor zowel auto- en langzaam verkeer en mede daardoor een centrale rol kan vervullen in het functioneren van het landschapspark. Het restaurant de Hannebroeck vervult hier de rol van 'groene poort' en voorziet in informatievoorziening en parkeergelegenheid. Het plangebied ligt ter hoogte van de rode pijl in figuur 14.



STREEFBEELD LANDSCHAPSPARK OOSTERHOUT - BREDA 2025

LEGENDA					
Bebouwing	Moeras	Natuurkern polder de Vucht	Voorziening ecologische passage	Ommetjes	
Bos / houtwallen / lanen	Optimale inrichting agrarische productie	Open terrein	Entreepunt	A27	Bredaseweg / HOV
Heide / open zand	Agrarisch productie (weide)	Herstructurering recreatieve voorzieningen	Poort	OV voorstadshalte Bredastad	Beveiligde berg
Water	Agrarisch gebied met landschap en natuurbeheer	Ecologische verbinding naar omgeving	Parkroute		

Figuur 14 Uitsnede visiekaart Landschapspark Oosterhout – Breda 2025

Conclusie

Binnen de visie voor de locatie Seters past de transformatie van een deel van de aanwezige landbouwgronden tot een zogenoemd nieuw landgoed. In ruil voor de ontwikkeling van 5 hectare landbouwgrond naar natuur, ontstaan er mogelijkheden voor de bouw van twee woningen. De gemeente Oosterhout en de eigenaar hebben de handen ineen geslagen om dit idee tot stand te brengen.

3.3.4. Welstandsnota 2016

Op 20 september 2016 is de 'Welstandsnota 2016' van de gemeente Oosterhout vastgesteld. Met deze nota is de welstandstoetsing in Oosterhout grotendeels afgeschaft. Alleen bij de beschermde stads- en dorpsgezichten, bij monumenten en in nieuwbouwwijk de Contreie blijven de welstandsregels van kracht. De overige gebieden van de gemeente zijn welstandsvrij verklaard. Dit betekent dat aanvragen voor een omgevingsvergunning in de welstandsvrije gebieden niet langer getoetst hoeven te worden aan de redelijke eisen van welstand.

Conclusie

Het plangebied valt in een welstandsvrij gebied. Hierdoor vormt de Welstandsnota 2016 geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Er is geen welstandstoets van kracht.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Leefomgeving

4.1.1 Wonen

Woonvisie 2016-2021

De Woonvisie 2016 – 2021 is op 24 mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De richting van de Woonvisie is onderbouwd op basis van demografische ontwikkelingen en (lokale) onderzoeken. De regionale ontwikkelingen en de rol die Oosterhout daarin heeft en neemt, zijn daarbij tevens van invloed op het Oosterhoutse woonbeleid. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

- *Betaalbaarheid*: Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.
- *Het sociaal domein*: Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd door de scheiding van wonen en zorg in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De personen die door de nieuwe wetgeving niet meer in aanmerking komen voor een woning in een zorginstelling zullen zelfstandig binnen de reguliere woningvoorraad huisvesting moeten vinden en zich daar in hun zorgbehoefte moeten voorzien. Daarom moeten bestaande en nieuwe woningen door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.
- *Duurzaamheid*: Oosterhout wil een duurzame woongemeente zijn door onder andere te investeren in duurzame nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Meer concreet betekent dit goed geïsoleerde woningen met een gezond binnenklimaat, toekomstbestendige woningen, een laag energieverbruik. Huishoudens zijn een belangrijk deel van hun besteedbaar inkomen kwijt aan energielasten. Verduurzaming is noodzakelijk om de woonlasten beheersbaar te houden en de duurzaamheidsambities van Oosterhout te halen.
- *Bijzondere doelgroepen*: In de afgelopen jaren is de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen toegenomen. Doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters verdienen gezien hun specifieke situatie en mogelijkheden extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk.
- *Leefbaarheid / Leefomgeving*: De kwaliteit van het wonen in Oosterhout is voor een deel afhankelijk van de woonomgeving. De leefbaarheid van de leefomgeving is van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. De voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente.
- *Flexibiliteit woningbouw*: Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

Toetsing bestemmingsplan

Met voorliggend plan worden 2 hoogwaardige duurzame woningen toegevoegd in het buitengebied en wordt er met het initiatief ingespeeld op de vraag naar een diversiteit aan grondgebonden koopwoningen vanuit de regionale behoefte. Tevens wordt met de ontwikkeling van het landgoed aandacht besteed aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving door de toevoeging van extra openbaar toegankelijke natuur en het wegbestemmen van een veehouderij. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de Woonvisie 2016-2021.

Woningbouwstrategie Oosterhout 2030

Op 2 maart 2021 heeft de gemeenteraad de Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 met bijbehorende Routekaart vastgesteld. De Woningbouwstrategie en Routekaart vormen de leidraad voor: wat voor soort woningen, voor welke doelgroepen en op welke locaties er de komende jaren gebouwd moet gaan worden. Ook geeft de strategie aan op welke wijze de gemeente dit (met haar partners) wil gaan doen. De uitwerking van de (conclusies van de) woningbouwstrategie heeft vorm gekregen in de 'routekaart'. De routekaart geeft inzicht in de onderscheiden onderdelen en hun samenhang. Met de routekaart streeft de gemeente Oosterhout de volgende doelen na:

- Het aanbrengen van focus: duidelijk maken met welke type woningbouwplannen we de komende periode aan de slag gaan en met welke niet.
- Faciliteren van die woningbouwplannen die nadrukkelijk inspelen op de lokale en/of wijkbehoefte.
- Komen tot een snellere uitvoering van kansrijke woningbouwplannen.
- Oplossen van het overschot aan woningbouwplannen en de te eenzijdige invulling hiervan (woningtype en prijsklasse).

De routekaart wordt gevormd langs de 'sporen':

1. Planning van de woningbouw inclusief sturing op het woonbeleid.
2. Het bepalen van de gewenste uitbreidingslocatie(s).
3. Het vormgeven van de publiekrechtelijke procedures met als doel de onderhavige plannen zorgvuldig en vlot door de procedure te leiden.
4. De privaatrechtelijke positie van de gemeente daar waar het gaat om de mate waarin een actief grondbeleid wordt gevoerd en de wijze waarop de contractvorming met ontwikkelaars wordt gevoerd.
5. De beschikbare personele middelen in de organisatie.
6. Het parkeerbeleid (met name de parkeernormering) die bij binnenstedelijke herontwikkelingen in de uitvoeringspraktijk als knellend wordt ervaren.
7. De politiek-bestuurlijke sturing en informatievoorziening op de gang van zaken.
8. Het wijk- en dorpsgericht werken.

Toetsing bestemmingsplan

De Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 is een beknopt strategiedocument en geeft enkel de hoofdlijnen van het toekomstige woningbouwbeleid aan. Onderhavig plan draagt gezien zijn aard en omvang op zichzelf niet bij aan de genoemde opgaven, maar vormen ook geen belemmering voor de uitvoering daarvan.

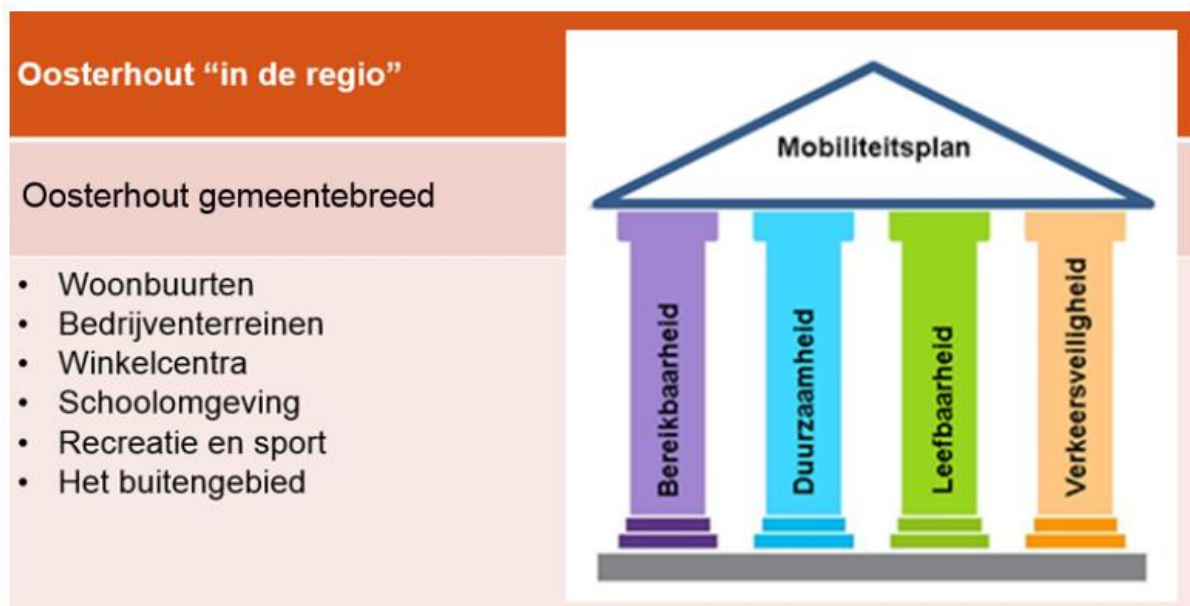
4.1.3 Verkeer en parkeren

Mobiliteitsvisie ‘Oosterhout Vooruit’

Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oosterhout ligt vast in de mobiliteitsvisie “Oosterhout Vooruit”. Deze is op 21 mei 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

De mobiliteitsvisie geeft een beschrijving van de huidige situatie en schetst een toekomstbeeld 2030. Daarbij worden de ambities voortvloeiend uit de toekomstvisie en het bestuursakkoord belicht alsmede lokale en regionale ontwikkelingen en autonome trends die van invloed (kunnen) zijn op de mobiliteit in Oosterhout. Op basis daarvan wordt in het toekomstbeeld geschetst welke “uitdagingen” er op het gebied van verkeer en vervoer in en rond Oosterhout liggen in 2030.

Het beleid in de mobiliteitsvisie is verwoord in de vorm van doelstellingen op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeersveiligheid én duurzaamheid en gezondheid. Deze vier thema's vormen gezamenlijk de pijlers van de visie. Tevens is besloten om, in lijn met de nieuwe Omgevingswet, een gebiedsgewijze benadering toe te passen, die er op neer komt dat niet alleen op het niveau van de hele gemeente wordt gekeken, maar dat binnen de gemeente ook een aantal typen gebieden wordt onderscheiden met hun eigen profiel, doelstellingen en opgaves. Immers voor een bedrijventerrein zijn andere zaken van belang dan voor de schoolomgeving.



Figuur 15 Pijlers Mobiliteitsplan Oosterhout.

Bestemmingsplannen dienen getoetst te worden aan de vier pijlers (Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Leefbaarheid en Verkeersveiligheid voor alle modaliteiten (auto, fiets, voetganger, OV). Deze vier pijlers dienen te worden gewaarborgd of te worden verbeterd.

Toetsing bestemmingsplan

Het perceel Hoevestraat 17 zal ontsloten blijven via de huidige ontsluiting aan de Hoevestraat (Oosterhout-Dorst). De ontsluiting van de hoofdwoning van het landgoed vindt iets ten zuiden hiervan plaats vanaf de Hoevestraat, waar momenteel het ponyweijtje gelegen is. Dit is de locatie waar vroeger het smalspoorlijntje het gebied binnenkwam. De ontsluiting van de woning aan de Seterseweg kan direct op deze weg plaatsvinden. Het natuurgebied blijft zowel vanuit de Seterseweg als vanuit de Hoevestraat bereikbaar voor beheervoertuigen.

Voor de recreatieve ontsluiting van het Landgoed wordt aangesloten bij de natuurpoort Hannebroeck. Van hieruit loopt een wandelroute over het nieuwe natuurgebied en sluit aan op de Seterseweg en de paden rondom de Leemputten van boswachterij Dorst.

De verkeer aantrekkende werking van de twee woningen is te verwaarlozen t.o.v. de verkeersintensiteit op de Hoevestraat.

De extra aantrekking van het landgoed (wandelaars) is beperkt t.o.v. de aantrekkende werking van de natuurpoort Hannebroeck. Er zal sprake zijn van extensief recreatief medegebruik. Het landgoed vormt in verhouding tot het omringde natuurterrein een bescheiden uitbreiding en zal nauwelijks invloed hebben op het aantal recreanten. Het zullen voornamelijk de natuurbezoekers van het gebied zijn die een rondje over het landgoed in hun wandeling zullen opnemen.

Er lopen informele wandelpaden door het gebied. Dit informele wandelpad begint aan de Hoevestraat naast huisnummer 15 en sluit aan op de Seterseweg, van waaruit de aansluiting op de paden van de Boswachterij Dorst is. Om van de natuurpoort Hanneboeck te lopen naar dit wandelpad kan er veilig langs/over het fietspad langs de Hoevestraat worden gelopen en dan naast nr. 15 overgestoken worden. Gezien het beperkte aantal wandelaars en het zicht is geen onveilige situatie bij deze oversteek voorzien.

Parkeernota 2019

Het gemeentelijke parkeerbeleid voor zowel auto's als fietsen, is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2019'. Deze nota is door de gemeenteraad op 22 mei 2019 vastgesteld. De gemeente wil de vraag naar parkeergelegenheid goed blijven faciliteren, maar wel op een zodanige wijze dat de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad in zijn geheel als van de verschillende delen daarvan (het centrum, de woonwijken, de bedrijventerreinen e.d.) kan worden gewaarborgd en de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft. Tegelijkertijd bestaat er bij de gemeente de behoefte om te kunnen experimenteren met nieuwe mobiliteitsconcepten (zoals bijvoorbeeld deelauto's). In beginsel is het uitgangspunt voor de gemeente dat de parkeerbehoefte op eigen terrein of binnen de grenzen van het plangebied gerealiseerd wordt.

Toetsing bestemmingsplan

Voor de bestaande bedrijfswoning is reeds voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor de twee nieuwe woningen wordt een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Door de ruime kavels van deze woningen is er voldoende ruimte aanwezig op eigen terrein om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. Het landgoed zal openbaar toegankelijk zijn en sluit aan op de reeds omliggende bossen. Bezoekers van deze bossen kunnen parkeren op de reeds aanwezige parkeerplaats nabij de Hannebroek zowel voor de auto als met de fiets.

In het voorliggende bestemmingsplan is in artikel 14 een relatie gelegd met het gemeentelijke parkeerbeleid. Hierdoor moet het bevoegde gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten en/of uitbreiden van een gebouw en in het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of gronden toetsen aan de 'Nota Parkeernormen 2019'.

4.1.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. In een duurzame wereld wordt gekeken of mens (*people*), milieu (*planet*) en economie (*profit*) met elkaar in evenwicht kunnen zijn, zodat we de aarde niet uitputten. Om te zorgen voor een balans tussen deze drie thema's heeft Nederland zich geconformeerd aan het klimaatakkoord, wat heeft geresulteerd in de klimaatwet. Dit zorgt voor nieuwe uitdagingen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling voor een duurzame en gezondere leefomgeving, ook in Oosterhout. Naast het feit dat de gemeente hierin een belangrijke voorbeeldrol en eigen verantwoordelijkheid heeft, willen we het nemen van duurzame keuzes vooral stimuleren en faciliteren. Daarbij moet er meer ruimte zijn voor eigen initiatieven en eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

Het belangrijkste afwegingskader voor duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde documenten "Ambities voor de energietransitie Oosterhout 2030" en de "Routekaart energietransitie 2019-2022". Duurzaamheid bestaat voor de gemeente Oosterhout uit drie speerpunten: energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie.

4.1.4.1 Energietransitie

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de huidige energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie werken we aan een samenleving waar sprake is van duurzaam opgewekte hernieuwbare energie. Deze transitie is essentieel om de nationale doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie te behalen. De Klimaatwet zegt ons dat we 49% CO₂ moeten reduceren in 2030 ten opzichte van onze uitstoot in 1990. Ook Oosterhout moet voldoen aan de landelijke doelstellingen. Naast het gebruik van duurzame energie, draagt het verminderen van energieverbruik (isoleren) ook bij aan het reduceren van CO₂ uitstoot.

De gemeente beoordeelt (ver-)bouwplannen op hun bijdrage aan de lokale, regionale of nationale duurzaamheidsdoelstellingen. Deze doelstellingen zijn verwoord in het ambitie document Energietransitie Oosterhout 2030 en de RES West-Brabant. Het absolute minimum staat beschreven in het Bouwbesluit, waarin eisen ten aanzien van de EPC en geluidisolatie zijn opgenomen. Sinds januari 2021 is de BENG-eis ingevoerd (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente Oosterhout heeft de ambitie om op het gebied van duurzaamheid een extra inspanning boven op het bouwbesluit te stimuleren. De energietransitie van de gemeente Oosterhout wordt uitgewerkt in de Transitievisie Warmte, welke uiterlijk eind 2021 beschikbaar is.

4.1.4.2 Circulariteit

We streven als gemeente naar het bundelen van onze lokale kennis, technologie en innovaties om zo een meer circulaire lokale economie te krijgen. Een circulaire economie draagt bij aan het hergebruik van materialen, producten en diensten in plaats van de vernietiging daarvan. Het gebruik van biobased producten, gemaakt van hernieuwbare grondstoffen, draagt bij aan circulariteit en een duurzame samenleving, en wordt daarom gestimuleerd door de gemeente Oosterhout.

4.1.4.3 Klimaatadaptatie

Een veranderd klimaat heeft gevolgen voor de samenleving. Wateroverlast, droogte, hitte en bodemdaling komen in meer of mindere mate regelmatig voor en dat neemt de komende jaren verder toe. Vanuit de landelijke overheid is bepaald dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig moet zijn ingericht. In de 'Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2016' (NAS), het Uitvoeringsprogramma NAS en in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) wordt klimaatadaptatie verder uitgelegd. Ook wij streven naar een klimaatbestendig Oosterhout in 2050. Dit betekent dat onze woningen en de ruimtelijke inrichting aangepast moeten worden zodat ze bestand zijn tegen o.a. hitte, droogte en wateroverlast. Bovendien moet dit ervoor zorgen dat de kwaliteit van de leefomgeving wordt vergroot.

De gemeente stelt momenteel beleid op waarin de gevolgen van klimaatverandering inzichtelijk worden gemaakt op ons grondgebied. Dit beleid dient ook als ruimtelijke onderbouwing voor het stellen van toekomstige planregels in het bestemmingsplan. Hierbij ziet de gemeente Oosterhout het programma van eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en het Manifest Bouwen voor Natuur, beide van de provincie Zuid-Holland, als richtinggevend. Voor nu verwacht de gemeente Oosterhout dat bij nieuwe ontwikkelingen de uitkomsten van de stresstesten worden meegenomen bij de ontwikkeling van plannen. De nieuwe ontwikkeling mag de situatie in het plangebied en omliggende gebied voor de thema's hitte, droogte en wateroverlast niet verergeren t.o.v. de bestaande situatie, en draagt het liefst bij aan het verminderen daarvan. De initiatiefnemer moet in het bestemmingsplan aangeven welke maatregelen genomen worden om het project klimaatbestendig te maken.

Specifiek voor het thema Water (berging, afvoer, etc.) gelden de bestaande normen. Zie het gemeentelijk rioleringsplan in paragraaf 4.3.2.

Conclusie

Met de aanleg van het landgoed wordt geïnvesteerd in extra natuuraanleg. Bij het wijzigen van de agrarische bestemming naar Bedrijf met statische opslag wordt er één stal van ca. 792m² gesloopt en ca. 1000 m² erfverharding verwijderd. Tevens wordt geïnvesteerd in duurzame oplossingen zoals zonnepanelen en het verwijderen van de gastank zodat de bedrijfswoning gasloos wordt en daarmee toekomstbestendig is. De bestaande bebouwing wordt gemoderniseerd in combinatie met duurzame technieken, zoals een warmtepomp en zonnepanelen, zodat een energieneutrale bedrijfsvoering kan worden gerealiseerd.

4.2 Natuur

4.2.1 Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de natuur. De Wet natuurbescherming bevat alle regels voor de bescherming van zowel soorten als natuurgebieden.

Soortenbescherming

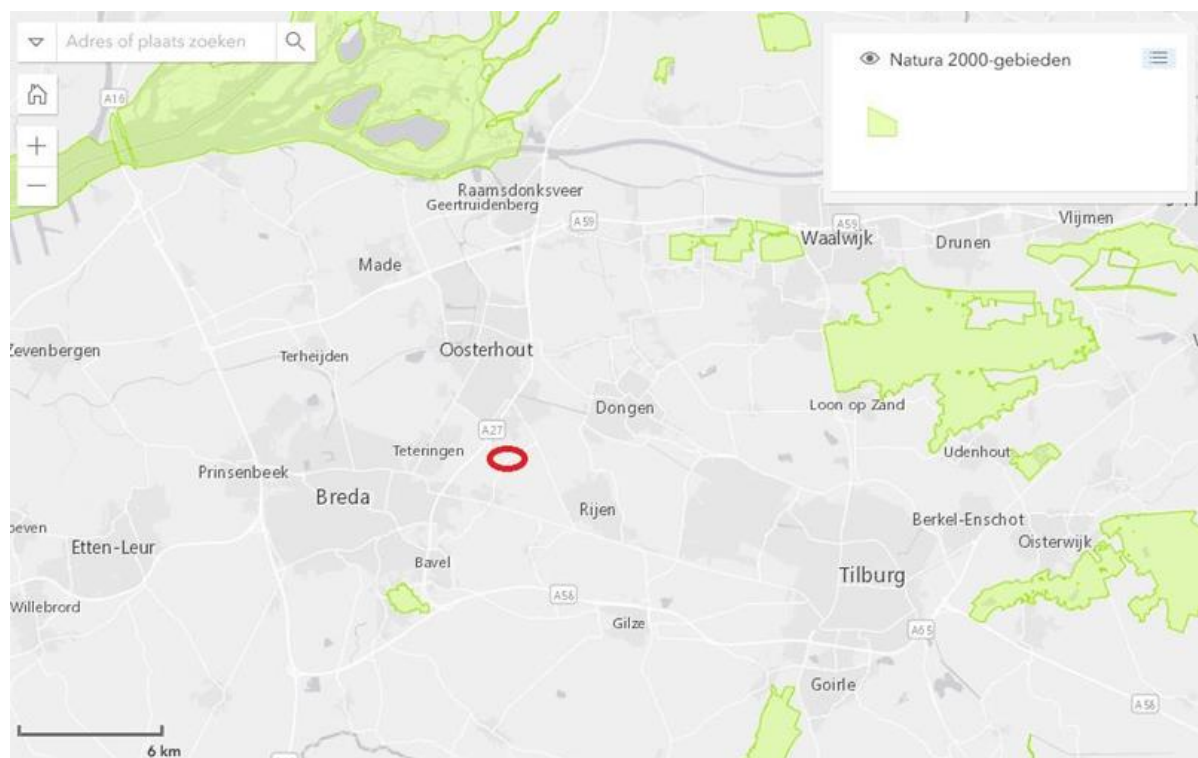
De bescherming van in het wild voorkomende planten- en diersoorten is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. De Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn voor Nederland geïmplementeerd in deze wet. Op grond van de Wet natuurbescherming gelden diverse verbodsbepalingen, zoals het doden van specifiek aangewezen vogel- en vleermuissoorten.

Aan de hand van een bureaustudie en een veldstudie is bepaald of ter plekke beschermde soorten voorkomen. De conclusie is dat er door het initiatief geen negatieve effecten kunnen ontstaan die de gezonde staat van instandhouding van beschermde flora en/of fauna aantast.

Natura 2000 gebieden

Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. In Nederland zijn deze richtlijnen geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden. Per gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd voor de soorten waarvoor het gebied een belangrijke functie heeft. Activiteiten in Natura 2000-gebieden zijn alleen toegestaan als significant negatieve effecten op de gestelde instandhoudingsdoelstellingen zijn uitgesloten, of als een afweging heeft plaatsgevonden over alternatieven, dwingende redenen van groot openbaar belang en de inzet van compenserende maatregelen. Het projectgebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Europees Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde beschermde gebied is het Ulvenhoutse Bos dat op ongeveer 6,5 kilometer van het plangebied gelegen is. Eventueel versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn, mede gezien de aard en omvang van de voorgenomen planontwikkeling, niet aan de orde.



Figuur 16 Situering Natura 2000 gebieden en ligging plangebied (rode cirkel)

In beginsel kan wel het aspect stikstofdepositie van belang zijn. Dat is het geval indien met het plan de stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied toeneemt ten opzichte van de feitelijke, legale, planologische situatie met meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Toetsing bestemmingsplan

Met het plan worden twee nieuwe woningen toegevoegd en worden de agrarische gronden in hoofdzaak omgezet naar natuurgronden waardoor bemesting (stikstofemissie) wordt beëindigd. Tevens worden enkele agrarische gebouwen verwijderd bij het bestaande bedrijf waar het houden van vee al geruime tijd is beëindigd. Bij de bouw van de woningen of de sloop van de stallen, incl. grondwerkzaamheden in het gebied is de bouw- en sloopfase uitgezonderd als bijdrage aan de stikstofdepositie. Tevens moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Dat betekent dat feitelijk alleen het verkeer van en naar het gebied en de woningen nog relevant is voor zover het niet onderdeel is van het heersende verkeersbeeld op de omliggende wegen. Gelet daarop zal er sprake zijn van een (relevante) afname van de stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied.

Dat betekent dat er geen significante gevolgen vanwege stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied zijn te verwachten.

4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Brabant (NNB)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Wanneer (kleine) natuurgebieden en de daarin voorkomende soorten geïsoleerd komen te liggen, bijvoorbeeld door bebouwing en infrastructuur, bestaat het risico dat soorten niet kunnen overleven en het natuurgebied zijn waarde verliest. Door het aaneenschakelen van natuurgebieden wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van deze achteruitgang van natuur en biodiversiteit (veelheid van soorten). Provincies wijzen de NNN-gebieden aan en deze worden op hun beurt vastgelegd in ruimtelijke plannen van de gemeenten. De ecologische hoofdstructuur is planologisch beschermd met het 'nee, tenzij'-principe. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet toegestaan als zij het gebied aantasten, tenzij er geen alternatieven zijn en de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Schadelijke effecten op de natuur dienen te worden gecompenseerd.

Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden en landbouwgebieden, zoals bijvoorbeeld de Vrachelse Heide en de Boswachterij Dorst in de gemeente Oosterhout, die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan verschillende planten en dieren) bevorderd. Maar het Natuurnetwerk is er niet alleen voor planten en dieren, maar ook voor mensen. Mensen genieten, recreëren en ontspannen in de natuur en natuur helpt tegen de gevolgen van klimaatverandering.

Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Om het NNB als netwerk te laten functioneren, werkt de provincie samen met andere partijen aan het aanleggen van ecologische verbindingzones en het oplossen van faunaknelpunten in de infrastructuur. Dit wordt onder andere bereikt door:

- Het concreet aanwijzen van de gebieden die tot het NNB behoren en het vastleggen van de natuurdoelen (bepalen);
- Voor zover nodig functiewijziging van landbouwgrond en ander niet-natuurgebruik naar natuurgebied door aankoop of particulier natuurbeheer (deelname).

Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. Deze waarden en kenmerken zijn per gebied vastgelegd in een beheertypenkaart en in een ambitiekaart. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het NNB geen grond om de activiteit tegen te houden. Als er aantasting van waarden optreedt, geldt dat de negatieve effecten als gevolg van de verstoring, waar mogelijk, worden voorkomen en beperkt. Als dat niet mogelijk is, moet de aantasting worden gecompenseerd. Hiervan kan ook sprake zijn, indien er ontwikkelingen van buiten de NNB, effect hebben op de NNB (zogenaamde "externe werking"). Voor het compenseren zijn er regels gesteld in de provinciale interim-Verordening ruimte. De gemeente vindt het van belang compensatie te laten landen binnen de gemeente grenzen zodat de kwaliteit van de leefomgeving netto niet verslechterd.



Figuur 17 Situering Natuurnetwerk met gedeelte dat gelegen is in het plangebied (rode marker)

Toetsing bestemmingsplan

Seters betreft een agrarische enclave dat vrijwel geheel omringd is door als Natuurnetwerk aangewezen gebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk ligt zelfs voor een klein deel in het plangebied. Op bovenstaande kaart blijkt dat dit een stukje aan de zuidzijde is bij nabij de kruising Ketenbaan/Hoevestraat. Dit aangewezen gebied behoudt in dit bestemmingsplan zijn natuurbestemming, inclusief aanlegvergunningenstelsel, en wordt daarmee afdoende geborgd.

Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Er is door BNL Advies een ecologische QuickScan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde flora en fauna in het plangebied om indien nodig ontheffing te kunnen aanvragen in het kader van de Wet natuurbescherming. De 'QuickScan notitie' d.d. 18 mei 2020 is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder zal enkel de conclusie van de QuickScan vermeld worden. Er dient buiten het broedseizoen (half februari tot eind augustus) te worden gewerkt. Wanneer in het najaar wordt gewerkt (september/oktober) dient te worden afgezien van verlichting van het bouwterrein. Door daarnaast niet onnodig de berm te verstoren wordt tevens voldaan aan de zorgplicht. Aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag is dan verder niet nodig. Er is bij de beoordeling vanuit gegaan dat er geen bomen gekapt hoeven te worden. Indien er toch bomen gekapt moeten worden dan moeten de effecten hiervan alsnog beoordeeld worden.

Conclusie

Er zijn geen significante gevolgen op en Natura 2000-gebied te verwachten omdat de stikstofdepositie zal afnemen. Er is geen passende beoordeling vereist. Het thema natuur is geen belemmering om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

4.3 Water

In deze paragraaf dienen de waterhuishoudkundige aspecten van het plan beschreven te worden. Tevens dient getoetst te worden aan het beleid van waterschap Brabantse Delta en aan het gemeentelijke water- en rioleringsplan.

4.3.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwaliteits- en –kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021. Het plan beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van het water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO “De ruimte blauw geordend” aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid. Nieuwe accenten in het Waterbeheerplan zijn:

- de versterking van de primaire en regionale keringen;
- inzet op waterbewustwording van watergebruikers;
- helder zijn over de beperkingen en mogelijkheden die er vanuit het watersysteem zijn voor de gebruiksfuncties;
- een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie;
- en dynamisch waterbeheer.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij de uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Hydrologische uitgangspunten bij Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen, 2015'.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak, via een afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:
'benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06'

Het gebruik van uitlogende (bouw)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt ten zeerste afgeraden in verband met de negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied ligt niet in een zone van een waterkering, waterwingebied, grondwaterbescherming, boringsvrije zone of een reserveringsgebied ten behoeve van waterberging. Vanuit deze thema's ontstaat dan ook geen beletsel.

Als gevolg van de realisatie van twee woningen zal het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie toenemen met ongeveer 600 m². Anderzijds wordt een grote waterpartij aangelegd. In samenspraak met het waterschap en de gemeente zal bekeken worden of en zo ja in welke mate voorzien moet worden in de benodigde waterberging. De mogelijkheden om het schone afstromende hemelwater in het plangebied te verwerken, zijn ruimschoots aanwezig. De infiltratie van het afstromende hemelwater is vanwege de aanwezigheid van de zandige bodem en een lage

grondwaterstand mogelijk. Het hemelwater wordt opgevangen en d.m.v. greppels geïnfiltreerd op het eigen terrein. Een overloop kan gemaakt worden naar de grote waterpartij.

De vuilwaterstroom als gevolg van huishoudelijk afvalwater kan worden aangesloten op het aanwezige rioolstelsel aan de Hoevestraat en Seterseweg. Voor de capaciteit van het rioolstelsel worden geen problemen verwacht. Mocht toch blijken dat er aanpassingen nodig zijn aan het gemeentelijk drukrioolstelsel dan komen die ten laste van de ontwikkelende partij.

Verder zal de initiatiefnemer er voor zorgdragen dat het afkomend regenwater niet verontreinigd is of verontreinigd kan raken zodat bodemverontreiniging bij de infiltratiepunten wordt voorkomen. Hiervoor is het belangrijk dat er geen onbehandeld koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en andere uitlozende (bouw)materialen toegepast worden die in aanraking kunnen komen met regen- en/of grondwater.

Conclusie

Vanuit het thema water zijn er geen belemmeringen om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

4.3.2 Water- en rioleringsplan

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Hierin zijn de verantwoordelijkheden vastgelegd ten behoeve van afval-, hemel- en grondwater. In grote lijnen betekent dit dat de gemeente een ontvangstplicht heeft van afvalwater (vervuild water) en een zorgplicht voor grond- en hemelwater. Daarnaast hebben de individuele perceeleigenaren een eigen verantwoordelijkheid voor het inzamelen en afvoeren van afvalwater en het verwerken van regen- en grondwater op het eigen perceel.

De gemeenteraad heeft een water- en rioleringsplan vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met alle waterstromen binnen de gemeente en de zorgplichten vanuit de Waterwet. De belangrijke uitgangspunten in het water- en rioleringsplan voor het water in Oosterhout zijn: schoon water schoon houden, handhaving van de waterkwaliteit en waar noodzakelijk verbeteren, voldoen aan de normen voor volksgezondheid en veiligheid en ontwikkeling van natuur in en om het water waar mogelijk.

Bovenstaande betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op de aanwezige watersystemen. Dit met een toekomstgerichte aanpak/doorkijk met name op het gebied van het klimaat. Intensievere regenbuien kunnen enorme wateroverlast veroorzaken en de in het gemeentelijk grondgebied aanwezige grondwaterwinning voor de drinkwaterproductie kunnen vervuilen raken door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het water- en rioleringsplan.

De landelijke voorkeursvolgorde infiltreren-bergen-afvoeren wordt daarom in de Gemeente Oosterhout ook aangehouden om schade bij regenwateroverlast en periodes van droogte te voorkomen of toch in ieder geval te beperken. Waarbij rekening gehouden moet worden met de onderstaande regenbuien als norm:

- Bij 40 mm regen per uur geen water op straat vanuit ondergrondse voorzieningen (infiltratiekratten, waterbergende funderingen, enzovoort)
- Bij 70 mm regen per uur geen inundatie vanuit open voorziening (wadi, sloot, enzovoort)

Bij nieuwbouw geldt dat alle afvoerend verhard oppervlak (inclusief oppervlak van een open voorziening) meetelt in de te verwerken hoeveelheid regenwater. Dit ongeacht de hoeveelheid bestaand verhard oppervlak.

Afvalwaterverordening

Om aan de beleidsdoelstellingen te voldoen zijn er uitgangspunten, normen en regels nodig. In de afvalwaterverordening staat welke regels en normen er gelden voor het lozen van afvalwater en het aansluiten op een vuilwaterriool. Alle percelen waarop afvalwater vrijkomt worden aangesloten op het openbaar riool. Per woning of bedrijfspand wordt er in principe één perceelaansluiting voor afvalwater aangelegd. In de Wet Milieubeheer staat dat de gemeente een inzamelplicht heeft van huishoudelijk

afvalwater, bedrijfsmatig afvalwater valt hier niet onder. De gemeente wil bedrijven echter wel faciliteren mits het voldoet aan enkele voorwaarden. Bedrijfsmatig afvalwater mag worden afgevoerd naar het openbaar riool mits de samenstelling van het te lozen water overeenkomt met huishoudelijk afvalwater en de afvoercapaciteit van het gemeentelijk riool voldoende is. In het geval van nieuwbouw of bij toename van de afvoercapaciteit kan een bergingsvoorziening voorgeschreven worden. Ook is in de afvalwaterverordening de procedure voor het aanvragen van een aansluiting op het gemeentelijk riool vastgelegd. Hierbij zal ook een toets plaatsvinden op de vastgelegde normen en regels, alvorens door de gemeente (maar op kosten van aanvrager) wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

4.4 Cultuur

In deze paragraaf worden de cultuurhistorische, archeologische of anderszins waardevolle eigenschappen van het plangebied beschreven.

4.4.1 Erfgoedwet

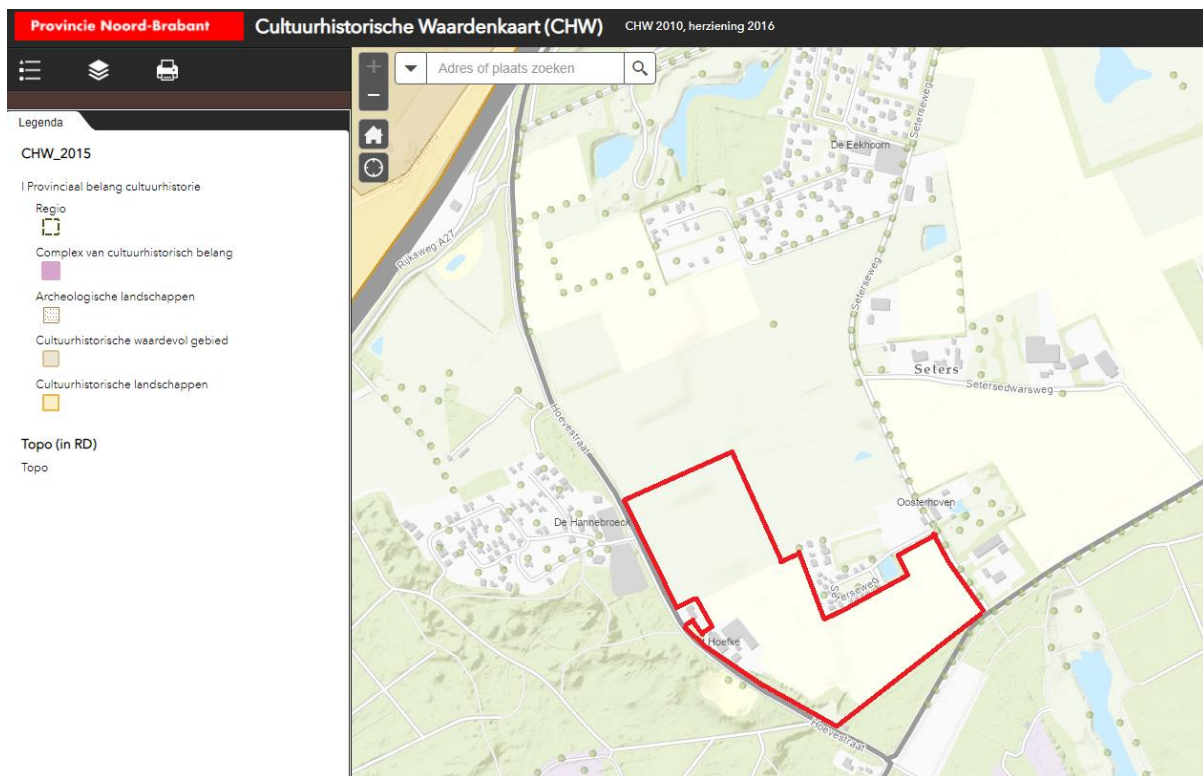
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Ieder nieuw bestemmingplan moet een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd in de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

4.4.2 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, zie figuur 18.



Figuur 18 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Zoals blijkt uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant bevinden er zich geen bepaalde cultuurhistorische elementen in het plangebied (rode contour).

4.4.3 Gemeentelijke beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Hoewel de termijn verlopen is, werkt de gemeente Oosterhout nog steeds in lijn met deze nota en de nota blijft het toetsingskader. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan. Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvedere, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling').

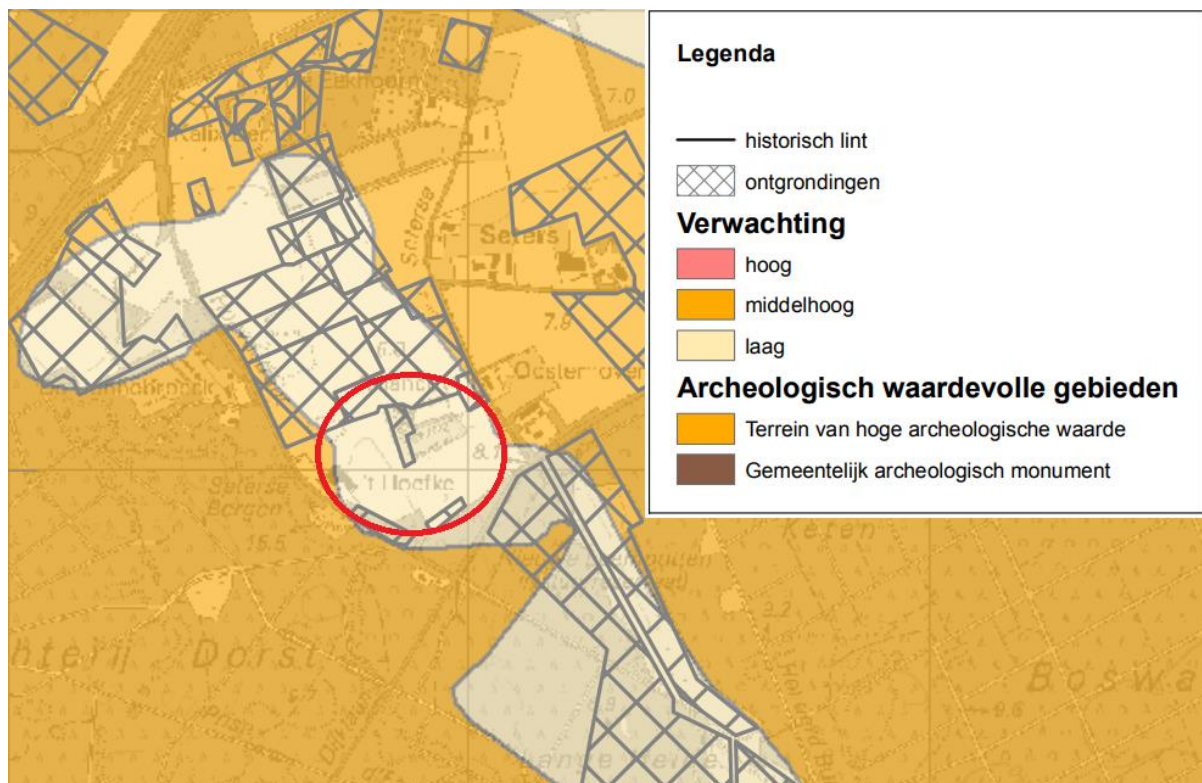
De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming.

4.4.3.1 Erfgoedkaart

Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Op basis van de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen. Er dient tevens omschreven te worden dat op basis van de Erfgoedkaart een vigerend gemeentelijk archeologiebeleid is vastgesteld (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).

Archeologie

Binnen de archeologische beleidskaart is voor het gehele grondgebied van de gemeente de archeologische (verwachtings-) waarde weergegeven. Op basis van de onderverdeling in een lage, middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten, is het beleid geformuleerd ten aanzien van ondergrenzen voor het doen van onderzoek.



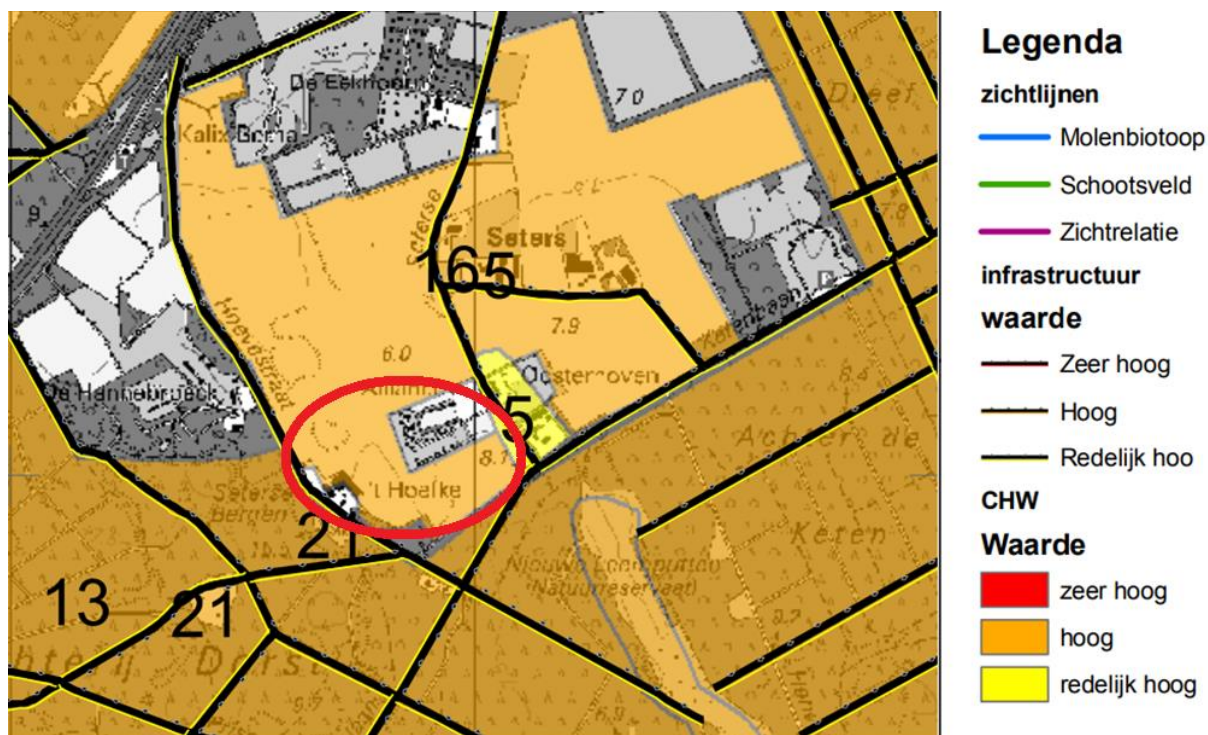
Figuur 19 Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout, Archeologische beleidskaart met plangebied.

Ten behoeve van de archeologische waarde van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld. Uit figuur 19 blijkt dat Het noordelijke deel en een tweetal kleine delen in het zuiden van het plangebied zijn in de jaren zeventig afgegraven in het kader van zandwinning, waardoor de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse laag is. Nagenoeg het gehele plangebied heeft een lage verwachtingswaarde toegewezen gekregen in de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Aan de noordwestelijke rand van het plangebied hebben de gronden een middelhoge verwachtingswaarde.

Op de gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde wordt niet gebouwd. Ook wordt de grond niet op een andere grootschalige wijze geroerd. Het verrichten van archeologisch onderzoek is niet nodig. Ter plaatse van de gronden met middelhoge archeologische verwachtingswaarde blijft de bestemming 'Waarde-archeologie' binnen het plangebied gehandhaafd.

Cultuurhistorie

Ten behoeve van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld. Uit figuur 20 blijkt dat de wegen rondom het plangebied (Hoevestraat, Ketenbaan en Seterseweg een infrastructurele waarde kent, met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. De percelen zelf vallen binnen een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. De voorgestane ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de historische lijnstructuur.



Toetsing bestemmingsplan

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Als er archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen dan moeten deze vondsten en de locatie waar ze zijn gevonden worden aangemeld. Dit is geregeld in de Erfgoedwet door middel van een meldingsplicht. Het aanmelden kan bij de gemeente Oosterhout.

4.5 Milieu

4.5.1 Luchtkwaliteit

Mensen moeten worden beschermd tegen verontreinigende stoffen in de lucht. Het wettelijk kader daarvoor is vooral gelegen in de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde besluiten en regelingen. Daarin zijn voor bepaalde stoffen grens- of richtwaarden gesteld waaraan een plan moet voldoen. Alleen in bepaalde gevallen moet een onderzoek naar de luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Met het voorliggende plan wordt aan agrarische gronden in hoofdzaak een natuur- of groenbestemming gegeven en wordt voor twee landgoederen een woonbestemming toegevoegd. Gelet daarop is op grond van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) er sprake van een uitzonderingsgrond. Dat betekent dat er geen nader onderzoek hoeft te worden ingesteld. De omgeving van het plan is gelegen in het buitengebied met veel natuur, voornamelijk NNB. Binnen die omgeving zijn geen agrarische activiteiten vanwege veehouderijen, op één paardenhouderij/manege na, of industriële activiteiten aanwezig. Tevens is het verkeer beperkt tot de ontsluiting van de recreatievoorzieningen, enkele woningen en de verbinding tussen Oosterhout en Dorst. Met het plan worden de agrarische activiteiten beperkt tot een beperkte statische opslag. Gelet daarop is er sprake van een goede luchtkwaliteit.

Toetsing bestemmingsplan

Met het plan zal de luchtkwaliteit niet verslechteren en mogelijk zelfs iets verbeteren. De luchtkwaliteit ter plaatse is gelet op de omgeving aanvaardbaar.

4.5.2 Veiligheid

4.5.2.1 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Aan het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen zijn gevaren verbonden. Voor zover de risico's buiten een perceel zijn gelegen is er sprake van externe veiligheid. Mensen moeten tegen de gevaren en risico's worden beschermd. Het gaat hier zowel om die binnen als buiten het plangebied. Voor de risicovolle activiteiten wordt onderscheiden naar milieu-inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen over een weg, een spoorweg, het water of door een buisleiding. Het wettelijk kader is in hoofdzaak gegeven door het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes, Besluit externe veiligheid buisleidingen, Regeling basisnet.

Ter uitwerking daarvan is door de raad de Beleidsvisie externe veiligheid 2017 van Oosterhout vastgesteld. In dat kader zijn de (beperkt) kwetsbare objecten aangewezen die moeten worden beschermd tegen de gevaren van de aangewezen risicovolle activiteiten. Voor de risico's zijn de volgende begrippen van belang: plaatsgebonden risico, plasbrandaandachtsgebied, invloedsgebied, groepsrisico en minder zelfredzame personen.

Plaatsgebonden risico: het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt, als rechtstreeks gevolg van een calamiteit, veroorzaakt door een ongeval met gevaarlijke stoffen of een ongeval met een vliegtuig. De standaard norm daarvoor is een kans van 10^{-6} per jaar. Het risico wordt berekend dan wel is gegeven in de betreffende wetgeving.

Plasbrandaandachtsgebied: het PAG geeft het gebied aan dat een persoon, onbeschermd, als gevolg van de stralingswarmte overlijdt. Er is alleen een plasbrandaandachtsgebied aan gewezen in de Regeling basisnet langs de Rijksweg A27, Rijksweg A59 en de spoorweg.

Groepsrisico: de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting die ontstaat door een ongeval met gevaarlijke stoffen. In het beleid is bepaald dat het groepsrisico in nieuwe situaties de oriëntatiewaarde van 1 niet mag overschrijden. In de wet aangewezen gevallen moet het groepsrisico worden verantwoord bij het besluit en zo nodig advies van de Bestuur Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant worden ingewonnen.

Invloedsgebied: het gebied waarbinnen het groepsrisico wordt bepaald, meestal begrensd door de 1 %-letaliteit contour. De afstanden zijn uitgewerkt in landelijke richtlijnen.

Minder zelfredzame personen: personen die in geval van een calamiteit beperkt zijn bij het voldoende snel vluchten en evacueren (o.a. kinderen, zieken, ouderen, etc.). In het beleid is bepaald dat in de invloedsgebieden vanwege explosieve stoffen, zoals zeer licht ontvlambaar gas, nieuwe functies niet zijn gewenst.

Risicobeoordeling

Een woning is een kwetsbaar object die tegen de gevaren van een risicovolle activiteit moet worden beschermd. Binnen het plangebied worden geen nieuwe risicovolle activiteiten toegestaan. Bij het agrarisch bedrijf is nog wel een bestaande propaantank aanwezig. Propaantanks worden verderop nog besproken.

Buiten het plangebied zijn vanwege de grote afstand tot het plangebied geen milieu-inrichtingen met gevaarlijke stoffen en geen buisleidingen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied. Daarbij is van belang dat de aanwezigheid van de meeste propaantanks nog niet maakt dat er sprake is van een milieu-inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is.

Over de spoorweg Breda-Tilburg worden veel gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied is niet gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied (30 m) en het plaatsgebonden risico (1 m) vanwege de

zeer grote afstand tot de spoorweg (ca. 1260 m). Het plangebied is volledig gelegen in het invloedsgebied van de vloeibare toxische stoffen (stofklasse D4) van 4000 m (of meer). Het is niet gelegen in de invloedsgebieden van de overige stofklassen.

In het plangebied worden 2 woningen toegevoegd en er is een bestaande bedrijfswoning aanwezig. Dat betekent dat in beginsel het groepsrisico toeneemt. De toename is echter verwaarloosbaar omdat voor de berekening alle personen binnen het invloedsgebied over een lengte van 1 km moeten worden meegeteld. Ook in absolute zin is het groepsrisico zeer klein vanwege de grote afstand en lage personendichtheid.

Over de Rijksweg A27, die ten westen van het plangebied is gelegen, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De bestaande woning (Hoevestraat 17) in het plangebied is met een afstand van ca. 827 m alleen gelegen binnen het invloedsgebied vanwege stoffen van stofgroep LT2 (880 m). Dat zijn vloeibare toxische stoffen. Voor het overige zijn geen woningen binnen een invloedsgebied van de weg gelegen.

Propaantanks

De opslag van propaan in bovengrondse propaantanks tot 13 m³ valt (nog) niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In de meeste gevallen gelden de toetsingsafstanden uit het Activiteitenbesluit. Er zijn bovengrondse propaantanks aanwezig in de omgeving bij Recreatiepark Hannebroeck, Seterseweg 8a, Wethouder van Dijklaan 2 en Hoevestraat 17. De laatste is gelegen binnen het plangebied en betreft een bestaande situatie.

De grootste afstand tussen een woning en een propaantank/tankwagen bedraagt in het Activiteitenbesluit 25 m. Daaraan wordt ruimschoots voldaan.

Voor het risico is ook het groepsrisico in het invloedsgebied van belang. Op grond van informatie van het RIVM kan worden gesteld dat bij het vullen van een tank door een tankwagen het invloedsgebied op 105 m wordt gesteld vanwege de tankwagen. De 1 %-letaliteitsgrens bedraagt 190 m en wordt ook door de tankwagen bepaald. Er wordt vanuit gegaan dat een tank niet vaker wordt gevuld dan 10 x per jaar. De tanks hebben een inhoud van 5 m³ of minder. De personendichtheid binnen het invloedsgebied mag dan niet meer bedragen dan 50 personen. Daaraan kan in alle gevallen worden voldaan.

Bereikbaarheid, evacuatie en voorbereiding van calamiteit

De ligging van het plangebied in het invloedsgebied vanwege de spoorweg maakt dat mensen in het gebied in het geval van een calamiteit veilig geëvacueerd moeten kunnen worden. Door de open, landelijke structuur, ligging aan wegen en zeer geringe dichtheid van objecten is dat goed mogelijk. Ook zijn de kavels goed bereikbaar door de hulpdiensten, van twee zijden.

Verantwoording en extern advies

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied moet er rekening worden gehouden met het standaardadvies 2021 van de Bestuur Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant (bijlage bij de Toelichting). Daaraan wordt bij het plan en de uitvoering (o.a. luchtdichtheid woningen) voldaan.

Conclusie

Met het plan is er sprake van een aanvaardbare veiligheidssituatie die niet verslechterd.

4.5.3 Bedrijven en milieuzonering

Met het plan mogen omliggende functies niet worden belemmerd. Dat is in beginsel het geval indien een activiteit van derden in een slechtere positie komt te verkeren dan wel activiteiten niet meer of in beperkte mate kan uitvoeren. Daarvoor moet allereerst worden gekeken naar de direct geldende regels voor de activiteiten van derden. Daarvoor zijn alleen de Recreatiepark Hannebroeck en Camping Alliance van belang. De eerste is gelegen op ca. 280 m van de dichtstbij geprojecteerde landgoedwoning. Daartussen zijn al bestaande woningen gelegen. Van belemmering kan dan geen sprake zijn.

De tweede, in het bijzonder de uitrit en parkeerplaats van Camping Alliance, is gelegen op een tiental meters afstand van de landgoedwoning aan de Seterseweg. De nieuwe woning vormt in beginsel een extra belemmering. Het park moet namelijk voldoen aan het Activiteitenbesluit. Daarin staan o.a. geluidnormen. Uit onderzoek moet blijken of er voldoende geluidruimte is zonder dat de activiteiten van het park worden beperkt.

Voor het overige zijn, gelet op de afstanden, er geen activiteiten in de omgeving die belemmerd zouden kunnen worden door de ontwikkeling.

Toetsing bestemmingsplan

Uit het geluidonderzoek industrielawaai (bijlage 3 bij de Toelichting) is gebleken dat het plan geen bedrijfsactiviteiten belemmerd of onevenredig beperkt.

4.5.4 Geluid

Het geluid van industrie, wegverkeer, spoorwegverkeer of andere geluidbronnen kan onder bepaalde omstandigheden tot slaapverstoring of verminderde spraakverstaanbaarheid leiden. Om geluidhinder te voorkomen of beperken moeten mensen daartegen worden beschermd. In de wetgeving wordt alleen het verblijf van mensen in gebouwen beschermd en in uitzonderlijke gevallen op terreinen. Deze worden geluidgevoelige objecten of terreinen genoemd.

Het wettelijk kader is gegeven in de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit met de onderliggende besluiten en regelingen. In dit geval is de Wet milieubeheer niet van toepassing vanwege de afstand tot de Rijksweg A27. Het Bouwbesluit is alleen aan de orde bij het toetsen van de geluidwering van gevels in een bouwplan.

Een plan moet voldoen aan de Wet geluidhinder. Daarin is bepaald dat een woning een geluidgevoelig object is die moet worden beschermd tegen het geluid vanwege industrielawaai, spoorweglawaai en wegverkeerslawaai. Dat gebeurt alleen voor zover het object is gelegen of geprojecteerd binnen de wettelijke (verkeer) of vastgestelde geluidzone (industrieterrein).

Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied is ruimschoots gelegen buiten een vastgestelde geluidzone vanwege een industrieterrein en de geluidzone vanwege de spoorweg door Dorst. De woningen zijn wel gelegen binnen de geluidzone van de Hoevestraat, Seterseweg, Setersedswarsweg, Ketenbaan en Wethouder van Dijklaan. Daarom is een geluidonderzoek ingesteld naar de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen. Voor een bestaande woning, zonder planologische wijziging van het bouwvlak, geldt geen onderzoeksplicht.

Uit het geluidonderzoek (bijlage 4 bij de Toelichting) is gebleken dat de grenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden op de grens van het landgoed. De hoogste geluidbelasting bedraagt 48 dB bij de nieuwe woning aan de Hoevestraat vanwege de Hoevestraat. De geluidbelasting vanwege de Seterseweg is verwaarloosbaar. Bij de nieuwe woning aan de Seterseweg wordt de grenswaarde wel overschreden tot 55 dB. Daarmee wordt zowel de grenswaarde als de maximaal vast te stellen hogere waarde overschreden.

Uit het onderzoek blijkt ook dat indien het bouwvlak is gelegen op 9,5 m uit de rand van de Seterseweg er precies wordt voldaan aan de grenswaarde van 48 dB. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is het bouwvlak zodanig aangepast dat deze afstand gewaarborgd is.

Nu er zonder geluidmaatregelen geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarde wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en zijn geen hogere waarden Wet geluidhinder nodig en zijn ook geen geluidwerende maatregelen aan de gevel vereist (bij het bouwplan).

Woon- en leefklimaat

Bij de nieuwe woningen is altijd een geluidluwe gevel (< 48 dB) te realiseren. Uit het onderzoek blijkt de geluidbelasting bij de nieuwe woningen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat moeten alle bronnen, zonder aftrekcorrectie cumulatief worden beoordeeld. Daaruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat, waarbij ervan wordt uitgegaan dat het landgoed aan de Seterseweg op ten minste 9,5 m van de rand van de Seterseweg zal worden geprojecteerd. De woning aan de Seterseweg is gelegen nabij de in- en uitrit en parkeerplaats van de Camping Alliance. Dat zal enig geluid met zich meebrengen. Gelet op de aard van de camping (particuliere recreatiewoningen/chalets) is de verkeersintensiteit beperkt. Bij de bestaande woning Hoevestraat 17 wordt het geluid vooral bepaald door de bestaande Hoevestraat. Gelet daarop is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De grenswaarde Wet geluidhinder wordt niet overschreden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.5 Geur

Het verblijf van mensen moet worden beschermd tegen geurhinder. Daarvoor zijn vooral van belang de bronnen van industrie en veehouderijen. In de omgeving zijn geen bronnen aanwezig waarvan de invloed aan het plangebied reikt door de afwezigheid daarvan in de omgeving, dan wel de grote afstand. In het plangebied zijn geen geurbronnen aanwezig. De agrarische activiteiten met een voormalige intensieve veehouderij dan wel een andere veehouderij zijn planologisch beëindigd.

Conclusie

Met het plan wordt de geurhinder in het plangebied en de omgeving planologisch verminderd. Door het ontbreken aan relevante bronnen is er sprake van een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor geur.

4.5.6 Bodem

4.5.5.1 Bodemkwaliteit

De bodem van een perceel dient geschikt te zijn voor de beoogde functie van het gebruik volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld. Uit bureauonderzoek wat bij de gemeente heeft plaatsgevonden blijkt dat er geen milieubelastende functies in het verleden ter plekke van de woningen zijn uitgevoerd. Het is dan ook niet aannemelijk dat de gronden dermate verontreinigd zijn dat een woonfunctie ter plekke onuitvoerbaar zou zijn. Om dit aan te tonen zal er een nader onderzoek worden uitgevoerd bij de vergunningaanvraag tot ontwikkeling van de afzonderlijke bouwkvavels. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een verkennend bodemonderzoek overlegd moet worden. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen hiervoor.

Conclusie

Het thema bodem is geen belemmering om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

4.5.2.2 Kabels en Leidingen

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige kabels en leidingen kan uitgaan.

Conclusie

Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden.

4.5.7 Hoogspanningslijnen

In het plangebied en in de omgeving zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de straling van invloed is op het plangebied. Daarom is er geen nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

De veiligheidssituatie wat betreft elektromagnetische straling is aanvaardbaar.

4.5.8 M.e.r.- regelgeving

Milieueffectrapport of milieueffectbeoordeling

Activiteiten van een plan die in samenhang met de omgeving relevante nadelige effecten kunnen hebben op de leefomgeving moeten in aangewezen gevallen aan een extra toets worden onderworpen. Daarvoor is het instrument van het milieueffectrapport ingesteld. Het wettelijk kader daarvoor is de Wet natuurbescherming, de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant en de Wet milieubeheer.

In de Wet natuurbescherming is bepaald dat er een m.e.r moet worden opgesteld in het geval er een passende beoordeling op grond van art. 2.7 Wet natuurbescherming moet worden uitgevoerd. Voor dit plan is geen passende beoordeling vereist.

In de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant kunnen activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r is vereist. Dat is tot nu toe niet gebeurd.

In de Wet milieubeheer, hoofdstuk 7, is geregeld in welke gevallen een m.e.r moet worden opgesteld en welke procedure daarbij moet worden gevolgd. Dat is uitgewerkt in het Besluit milieueffectrapportage en de bijbehorende bijlage. Op grond daarvan moet voor (een wijziging van) een bestemmingsplan (plan) in de aangewezen gevallen direct een m.e.r worden opgesteld, dan wel moet worden nagegaan middels een milieueffectbeoordeling of er voor de aangewezen gevallen een m.e.r moet worden opgesteld.

In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de onderdelen C en D opgenomen waarin een activiteit, het geval (drempelwaarde), de plannen en besluiten zijn aangewezen waarvoor een m.e.r of milieueffectbeoordeling moet worden uitgevoerd.

Dit bestemmingsplan omvat geen activiteiten die in onderdeel C zijn genoemd of in onderdeel D en waarvoor tevens geldt dat er sprake is van een kaderstellend plan. Dat is een plan waarvoor nog een besluit als voor de activiteit moet worden genomen (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning met uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Daarmee geldt er geen directe plicht tot het opstellen van een m.e.r. voor dit plan. Omdat er ook geen activiteiten uit onderdeel D plaatsvinden waarvan het geval (drempelwaarde) zich voordoet geldt er op grond daarvan ook geen milieueffectbeoordelingsplicht.

Tenslotte is in artikel 2, vijfde lid, Besluit milieueffectrapportage bepaald dat er ondanks dat het zich niet voordoet van een geval (drempelwaarde) er toch een milieueffectbeoordeling moet plaatsvinden indien een activiteit in onderdeel C of D zich voor doet. Met het plan wordt het landschap heringericht. Agrarische gronden worden omgezet en ingericht als natuurgebieden. Dat zou beschouwd kunnen worden als een landinrichtingsproject (cat. D 9). Verder worden twee landgoedwoningen mogelijk gemaakt en wordt een gedeelte van de bedrijfsgebouwen van de voormalige veehouderij planologisch verwijderd. Dat zou beschouwd kunnen worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (D 11.2).

Op basis van de jurisprudentie en de toelichting op de Europese regelgeving kan worden geconcludeerd dat het toevoegen van twee woningen waarbij ook bestaande gebouwen worden gesloopt er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In het gebied zijn enkele woningen en 3 recreatieparken aanwezig. De toevoeging maakt niet dat er ruimtelijk een stedelijke uitstraling zal ontstaan. Tevens wordt het akkerland omgezet naar natuur waarin begroeiing kan plaatsvinden.

De vraag is of er sprake is van een landinrichtingsgebied in de zin van het Besluit milieueffectrapportage. Daarvoor zijn aanknopingspunten te vinden in de Wet inrichting landelijk gebied. Daaruit blijkt dat onder landinrichting wordt verstaan: maatregelen en voorzieningen gericht op de inrichting van het landelijke gebied. Het kan o.a. zowel het omzetten van landbouwgronden naar natuur als andersom betreffen of het herschikken en herinrichten van kavels en infrastructuur. Gelet ook op de omvang van het gebied en de functionele verandering moet het als een landinrichtingsproject worden beschouwd. Daarom moet, gelet op artikel 2, vijfde lid, op grond daarvan een milieueffectbeoordeling worden uitgevoerd op basis waarvan al dan niet een m.e.r moet worden opgesteld.

Milieueffectbeoordeling

De leidraad voor de beoordeling is Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten'. Daarin komen de volgende hoofdstukken voor: 1. Kenmerken van een project, 2. Plaats van het project, 3. Kenmerken van het potentiële effect. Die hoofdstukken zijn in paragrafen onderverdeeld die worden behandeld voor zover dat op deze casus van toepassing is.

Kenmerken van het project

Het kernmerk van het project is dat ruim 5 ha agrarische gronden een bestemming Natuur of Water krijgen. Een klein gedeelte krijgt een woonbestemming (2 nieuwe landgoederen). De bestaande voormalige veehouderij met bedrijfswoning houdt een agrarische bestemming, maar zonder veehouderij, met de mogelijkheid van statische opslag in een resterend gebouw.

De omgeving heeft in de loop der jaren steeds meer een recreatieve functie gekregen waarbij de kwaliteit van het landschap en natuur wordt verbeterd. Er zijn geen agrarische bedrijven meer aanwezig, anders dan één paardenhouderij/manege aan de Setersedwarweg. Er wordt buiten het plangebied gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen door het op grote schaal onttrekken van grondwater door Brabant water en op kleine schaal door een enkel recreatiepark. In het plangebied worden geen natuurlijke hulpbronnen gebruikt, zodat daar geen verandering in komt. Met de 2 nieuwe woningen wordt alleen wat huishoudelijk afval en afvalwater geproduceerd. De hoeveelheid verkeer is zeer beperkt (ca. 16 voertuigbewegingen per dag). Door de extensieve recreatieve functie van het natuurgebied zal het wat licht toeristisch verkeer aantrekken. Daar staat tegenover dat de agrarische activiteiten (machines) op en van en naar de landbouwgronden komt te vervallen. Er zijn geen activiteiten die vanwege het risico op zware ongevallen en volksgezondheid van belang zijn.

Plaats van het project

Het plangebied is met de natuurontwikkeling gelegen in het landelijke gebied, grotendeels omgeven door bos en andere natuur. Een omgeving met een in hoofdzaak recreatieve functie voor bewoners en toeristen die op de drie recreatieparken in het gebied vertoeven. De ontwikkeling sluit daarop aan. De agrarische gronden krijgen in hoofdzaak een natuurbestemming en zullen als zodanig worden ingericht, aansluitend en passend in het bestaande landschap. Er zijn geen natuurlijke hulpbronnen anders dan de drinkwater en de natuur zelf. Door het verminderen van de agrarische functie wordt de kans op aantasting van de natuur verminderd en zal de bodem en het grondwater in de loop der jaren verbeteren. Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu zal daardoor verbeteren door minder vermeting of verdroging. Dat is gunstig voor de nieuwe natuur en de bestaande natuur in de directe omgeving. De bestaande natuur behoort voor een groot deel tot de NNB. Die gebieden worden via regelgeving en maatregelen extra beschermd. Er zijn geen bijzondere omgevingswaarden die moeten worden nageleefd, er zijn slechts een gering aantal woningen in de omgeving en er worden er 2 toegevoegd in het plangebied. Wel zijn er 3 recreatieparken aanwezig met enkele honderden recreatieverblijven. In het plangebied zijn in beperkte mate landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang. Met het plan wordt er natuur toegevoegd.

Kenmerken van het potentiële effect

Het effect van het plan is dat de agrarische gronden als natuur worden ingericht waarbij de machinale bewerkingen en bemesting wordt beëindigd. Dat is een gunstig effect. Door de aansluiting van het gebied aan bestaande natuur wordt dat gebied extra versterkt. Wel zullen de twee nieuwe woningen een beperkt ruimtelijk effect hebben (meer steen) maar door een goede landschappelijke inpassing zal het nadelige effect zeer beperkt zijn. Ook kan het gebied extensief worden gebruikt (enkele paden). De

nadelige invloed weegt niet op tegen het toevoegen van extra natuur. De effecten zijn ook zeer lokaal (enkele honderden meters) door de bossige omgeving. Netto draagt de ontwikkeling bij aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap en het verminderen van geluid, bestrijdingsmiddelen, vermeting en verdroging van de bodem.

Conclusie

Gelet op de beoordeling van de aard en omvang van de effecten zullen met het plan netto de nadelige gevolgen voor het milieu verminderen. Het college heeft op basis daarvan besloten dat het niet nodig is om voor dit plan een milieueffectrapport op te stellen.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Juridische uitvoerbaarheid

5.1.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen Landgoed 't Hoefke.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen'. Voor onderhavig bestemmingsplan is de versie van PM gehanteerd. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.1.2 Bestemmingen

5.1.2.1 Opzet regels

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

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels); □ Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene 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;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

5.1.2.2 Flexibiliteitsregels

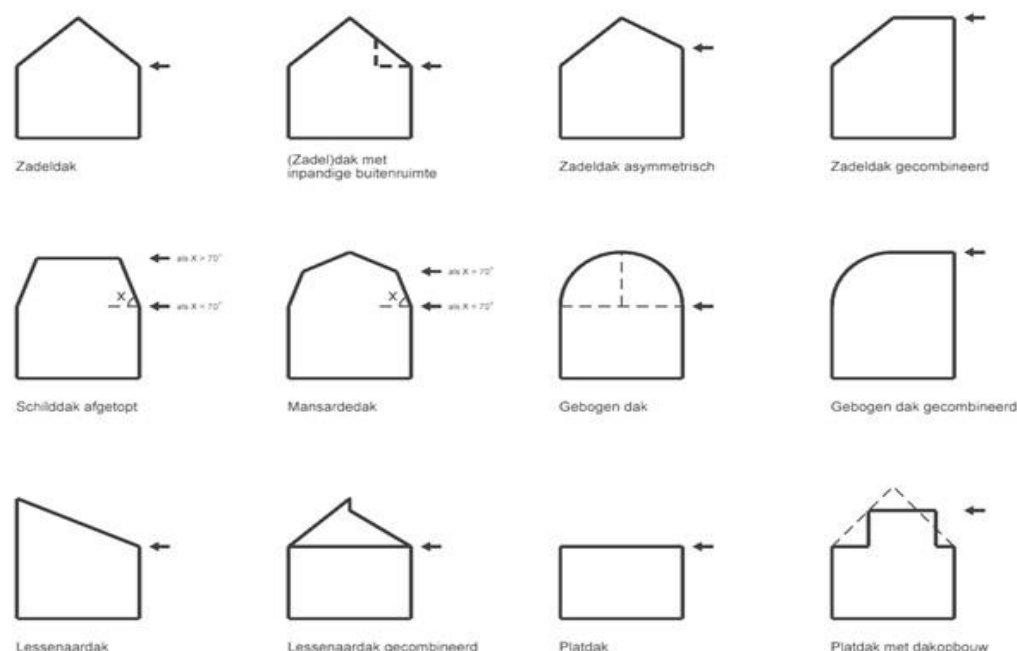
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

5.1.2.3 Bepalen goothoogte

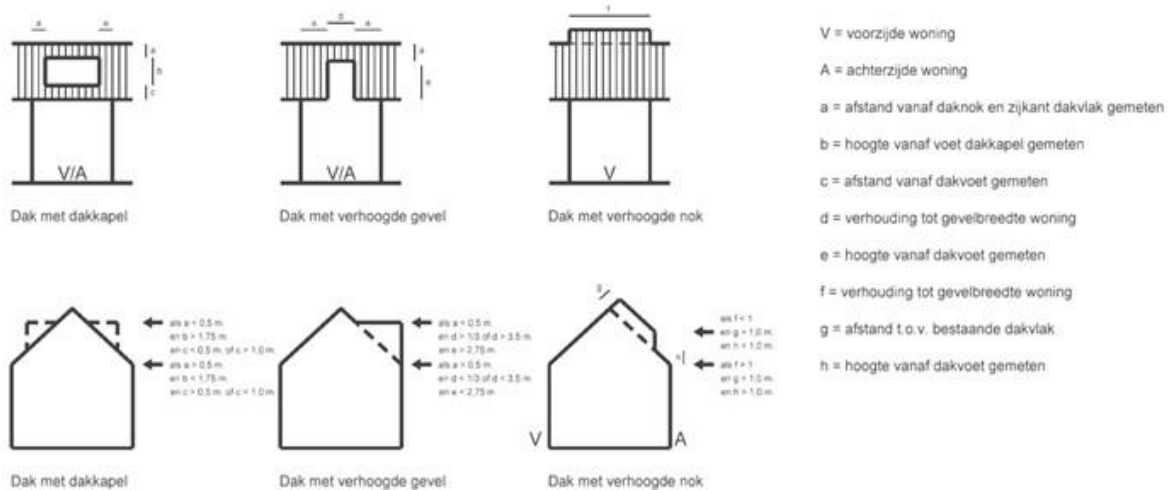
Er is wel eens sprake van misverstanden over de wijze waarop de goothoogte of bouw- c.q. nokhoogte van een gebouw moet worden geïnterpreteerd. De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies, hekwerken en antennes. Voor de meest voorkomende gevallen is hieronder aangegeven hoe de goothoogte wordt bepaald:

Dakvormen



Figuur 21: dakvormen met bijhorende maatgevende goothoogte

Uitbreidingen in het dakvlak



Figuur 22: toelaatbare uitbreidingen in het dakvlak

5.1.2.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de meest voorkomende bestemmingen kort toegelicht.

Agrarisch

De tot 'Agrarisch' bestemde gronden zijn enerzijds bestemd voor de agrarische bodemexploitatie en anderzijds voor het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden, agrarische doeleinden, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Binnen deze bestemming zijn geen agrarische bouwvlakken met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden aanwezig. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Het aantal m² is beperkt in de regels. De maximale goot- en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen. Indien een bedrijfswoning is toegestaan, is dat expliciet aangegeven op de verbeelding. Bij een bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde van de bedrijfswoning. In dit geval is in de regels opgenomen dat er 200 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd bij de bedrijfswoning, omdat de sloopbonusregeling is toegepast.

Natuur

De tot 'Natuur' bestemde gronden zijn bedoeld voor instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden met een zo sterk mogelijk ecologische en ruimtelijk-structurele samenhang. Deze bestemming betreft het openbaar toegankelijk gedeelte van het landgoed waar natuurontwikkeling en extensieve recreatie zijn toegestaan. Binnen deze bestemming zijn onder andere water, wegen, paden en parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming worden uitsluitend bouwwerken ten behoeve van bos- en natuurbeheer en eenvoudige voorzieningen voor extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan. Daarnaast is ter bescherming van de gronden en hun waarden een vergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Wonen - Landgoed

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. De bestemming 'Wonen - Landgoed' heeft betrekking op de nieuwe landhuizen die worden opgericht binnen het plangebied. Deze bestemming is opgenomen vanwege de

landschappelijke verschijningsvorm van het landhuis met omringende tuinen. Voor de landgoederen zijn specifieke bepalingen in het plan opgenomen, die zijn afgestemd op het creëren van landhuizen met een bepaalde allure.

Per bouwperceel mag maar een woning worden gebouwd.

Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal bouw- en gebruiksregels. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd tot meer dan 0,50 cm onder maaiveld en dit over een oppervlakte is van meer dan 100 m², dan moet hiervoor een vergunning voor zijn afgegeven. Deze wordt afgegeven indien uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord. Al dan niet na het treffen van maatregelen.

Artikel 8 – Waarde – Landgoed

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn bedoeld om de functie van de aanwezige landgoederen als één geheel tot uitdrukking te brengen, waardoor een samenhangend beheer mogelijk is.

5.2 Handhaafbaarheid

Handhaving vormt een belangrijk onderdeel van een beleidscyclus. Regels worden gesteld met als doel het beschermen van een bepaald belang. Zonder toezicht op naleving van deze regels bestaat het risico dat dit doel onvoldoende bereikt wordt. Tevens komt de gemeente ongeloofwaardig over als gestelde regels niet worden gehandhaafd.

5.2.1 Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

Een eerste voorwaarde voor handhaving is een duidelijk en handhaafbaar beleid en regelgeving. Om die reden worden nieuwe versies van digitale handboeken en die onderdelen van bestemmingsplannen die afwijken van het digitale handboek, door de afdeling die belast is met vergunningverlening en handhaving, gecontroleerd op uitvoerbaarheid. Ook voor dit bestemmingsplan heeft deze toets plaats gevonden.

Naast handhaafbare regels dient er ook het nodige draagvlak voor het nieuwe beleid en de daaruit voortvloeiende regels te zijn. Immers zal een plan met weinig draagvlak op weinig naleefgedrag kunnen rekenen. Het creëren van draagvlak is onder andere bewerkstelligd door in de verschillende fasen van het planproces burgers, belangenorganisaties en andere belanghebbenden te betrekken, al dan niet via wettelijk bepaalde inspraakmomenten.

5.2.2 Preventieve en repressieve handhaving

Naast repressie (handhavend optreden op het moment dat er sprake is van een overtreding) heeft preventie een belangrijke functie in de gemeentelijke handhavingsstrategie (de gemeente hanteert de landelijke handhavingsstrategie). Bij preventief handhaven spelen vooral dialoog, voorlichting en advisering een belangrijke rol. Zo voorziet het handhavingsbeleid van de gemeente Oosterhout in meer aandacht voor voorlichting en communicatie, onder andere door het uitgeven van voorlichtingsbrochures.

Qua repressie voorziet het gemeentelijk handhavingsbeleid en het daarop gebaseerde integrale uitvoeringsprogramma in het continu opsporen van overtredingen van het bestemmingsplan. Ook worden er gezamenlijk met andere overheden (brandweer, politie, belastingdienst) multidisciplinaire handhavingsacties georganiseerd. Binnen dergelijke acties is er ook aandacht voor overtredingen van het bestemmingsplan. Indien een overtreding wordt geconstateerd, zal als eerste stap in het handhavingstraject telkens worden gezien of het illegale gebruik of bouwwerk op grond van het bestemmingsplan of afwijking daarvan, alsnog gelegaliseerd kan worden. Is dat niet het geval dan wordt het handhavingstraject doorgezet. Al deze aspecten zijn vastgelegd in het beleidsplan Fysieke Leefomgeving en de daarin opgenomen handhavingsstrategie en dienen als leidraad voor de alledaagse handhavingspraktijk binnen de gemeente Oosterhout.

5.2.3 Ijkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

De totstandkoming van dit bestemmingsplan is een ijkmoment voor de handhaving. Indien bebouwing of gebruik afwijkt van het bestemmingsplan, zal hier tegen handhavend worden opgetreden. Voor zowel bouwen als gebruik is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan de peildatum. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Bij wet 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 wet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit is met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemers met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

Initiatiefnemer is 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 en de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is belangrijk dat bewoners worden betrokken bij bestemmingsplanprocedures. Bestemmingsplannen zien toe op een goede ruimtelijke ordening en bevorderen zo een goede woon- en leefomgeving voor de inwoners van Oosterhout. Er zijn verschillende manieren waarop de gemeente inwoners en andere belanghebbende de gelegenheid geeft mee te denken met een bestemmingsplan.

5.4.1 Omgevingsdialoog

Voor initiatieven die passen binnen het bestemmingsplan wordt door de gemeente een omgevingsdialoog geadviseerd maar niet verplicht. Voor initiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan stelt de gemeente het verplicht om een omgevingsdialoog te voeren. Voor het voeren van een dialoog heeft Oosterhout richtlijnen vastgesteld, welke zijn vermeld op de website van de gemeente Oosterhout:

<https://www.oosterhout.nl/inwoners/wonen-leven/bouwen-en-verbouwen/omgevingsdialoog>

Een omgevingsdialoog is een overleg tussen een initiatiefnemer met omwonenden en andere belanghebbenden. Door een omgevingsdialoog te houden, krijgt de initiatiefnemer inzicht in de wensen, belangen en bezwaren van de omgeving. De initiatiefnemer kan deze betrekken in het verdere ontwerp van het initiatief. Dit leidt tot een beter gedragen initiatief door de omgeving.

Samenvatting resultaten omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 5.

5.4.2 Inspraak

Artikel 2.2, lid a van de Inspraakverordening Oosterhout 2006 bepaalt dat inspraak wordt gegeven op de voorbereiding of herziening van ruimtelijke plannen.

Deze inspraakprocedure is doorlopen. Hierop zijn 2 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn verwerkt in de 'Reactienota vooroverleg en inspraak inzake voorontwerpbestemmingsplan Landgoed 't Hoefke ---' welke is bijgevoegd in bijlage 6.

5.4.3 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

De reacties zijn verwerkt in de 'Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Landgoed 't Hoefke' welke is bijgevoegd in de bijlage 6 van de toelichting. In het ontwerpbestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de genoemde reactie nota zijn opgenomen.

5.4.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Alvorens een bestemmingsplan vastgesteld wordt, dient het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd. Onderhavig bestemmingsplan heeft van 21 april tot 2 juni 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop zijn XX zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan ---' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de reactienota zijn opgenomen.

Dit betreft samengevat de volgende wijzigingen en aanvullingen:

- Wijziging 1{...}
- Wijziging 2{...}