

Toelichting

Inhoud

Inhoud.....	2
HOOFDSTUK 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied: ligging en begrenzing	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 Beschrijving ontwikkeling.....	5
2.1 Plangebied	5
2.2 Ontwikkeling	7
HOOFDSTUK 3 Beleid Ruimtelijke Ordening	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid.....	19
3.3 Gemeentelijk beleid	25
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	29
4.1 Wonen	29
4.2 Verkeer	29
4.3 Duurzaamheid	31
4.4 Groen	33
4.5 Water	41
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	43
4.7 Milieu	46
4.8 Kabels en Leidingen	53
4.9 Stedenbouw en Welstand.....	53
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid	55
5.1 Juridische uitvoerbaarheid.....	55
5.2 Handhaafbaarheid	59
5.3 Economische uitvoerbaarheid	59
5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is herontwikkeling van de locatie Hoevestraat 17 en aangrenzende gronden, hierna tezamen 'plangebied' genoemd. Aan de Hoevestraat 17 is van oudsher een gemengd veehouderijbedrijf met ook een intensieve tak gevestigd. De veehouderij is beëindigd en de gronden binnen het plangebied zijn sindsdien in gebruik ten behoeve van akkerbouw, met name mais.

Beoogd wordt om de het agrarische bedrijf ter plaatse om te zetten naar een niet- agrarisch bedrijf in de vorm van statische opslag. Daarnaast is beoogd om een groot deel van de agrarische gronden om te zetten naar een landgoed waarin een deel van de gronden worden ingericht met nieuwe natuur, twee landgoedwoningen en akkerbouw.

De ontwikkeling is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' en 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Reparatie-herziening 2016' van de gemeente Oosterhout niet mogelijk. Daarom dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied te worden herzien.

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.

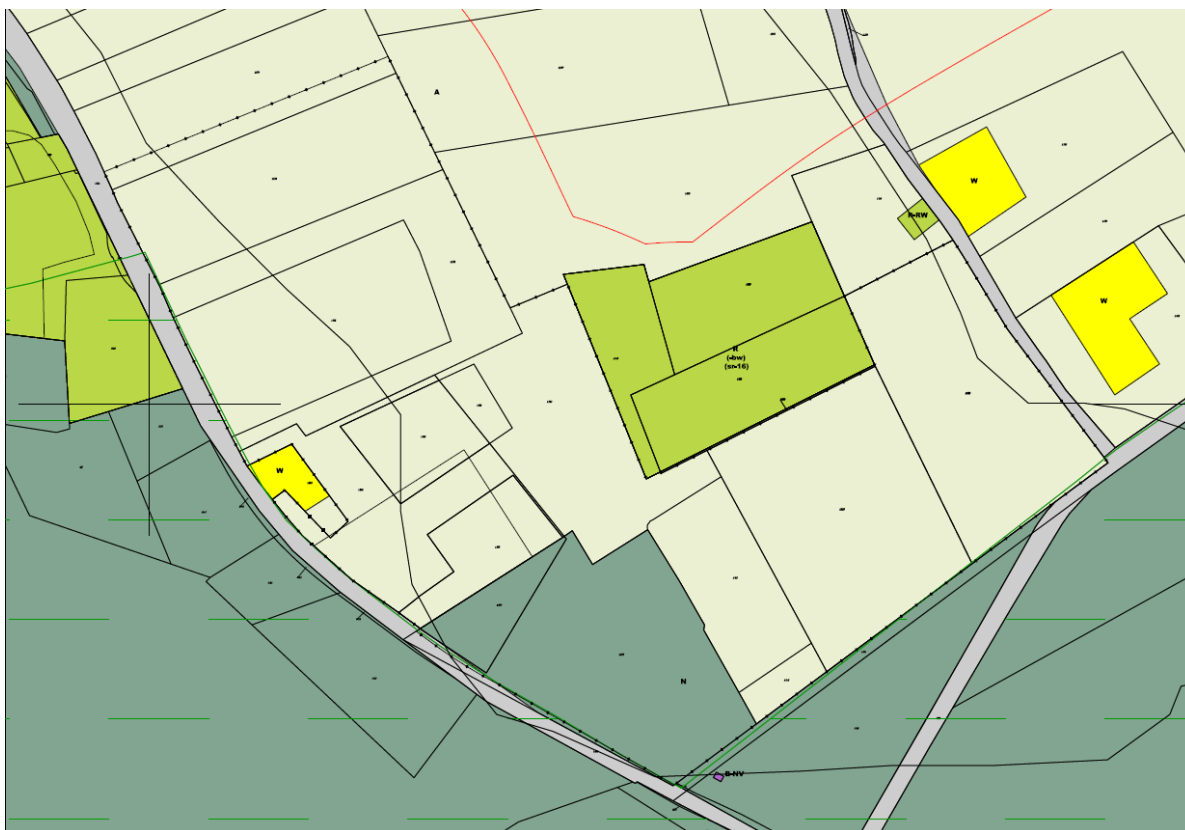
Het totale plangebied is iets meer dan 11,4 hectare groot en ligt op de overgang van bos naar kleinschalig agrarisch landschap. De omliggende bossen zijn onderdeel van de Boswachterij Dorst, een geaccidenteerd bosgebied van ongeveer 1000 hectare dat in eigendom is van Staatsbosbeheer. De omliggende bossen maken onderdeel uit van Natuurnetwerk Brabant. De ligging van het plangebied is weergegeven op figuur 1.



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

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' van de gemeente Oosterhout, vastgesteld op 28 augustus 2014 en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) de reparatie-herziening 2016' en de herziening 2025. 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'. De bestemming 'Natuur' is overigens in het geldende bestemmingsplan te ruim toegekend, omdat deze niet alleen het Natuurnetwerk beslaat maar tevens ook een deel van de bestaande akkers. Dit is een omissie. Binnen de agrarische bestemming is ter plaatse van de agrarische bebouwing en de bedrijfswoning een bouwvlak opgenomen. Ook ligt over het gehele plangebied een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – beperking veehouderij' en ligt op een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Daarnaast ligt het plangebied binnen de parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018. Waarbij het aspect parkeren (incl. laden en lossen) moet worden getoetst bij een omgevingsvergunning.



Figuur 2 Begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het realiseren van een landgoed met nieuwe natuur, twee landgoedwoningen niet toegestaan. Ook is het omzetten van een bestaand agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf in de vorm van statische opslag niet toegestaan. In het geldende bestemmingsplan is voor het omzetten van bestaande agrarisch gebouwen naar statische opslag een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid.

Het initiatief past niet in de geldende bestemmingsplannen. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is onderhavig 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 beleid. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, zowel juridisch, maatschappelijk als economisch, en wordt 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 ondergronden 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 dieperliggende 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.

In paragraaf 4.6 wordt verder ingegaan op de cultuurhistorische en archeologische waarden binnen het plangebied.

2.1.2 Structuur plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Oosterhout en is ongeveer 11,4 hectare groot en maakt onderdeel uit van een agrarische enclave waarbij de gronden worden gebruikt voor akkerbouw. De agrarische enclave grenst grotendeels aan het natuurgebied Boswachterij Dorst, de bossen en zandduinen in dit natuurgebied maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant. Ook grenst de agrarische enclave aan drie recreatieterreinen. Aan de Hoevestraat staan nog twee

burgerwoningen. De woning op het perceel Hoevestraat 15 wordt omringd door het plangebied. De andere burgerwoning staat verderop op de straat.

2.2 Ontwikkeling

2.2.1 Bestaande situatie

Hoevestraat 17 is van oudsher een gemengd veehouderijbedrijf met ook een intensieve tak. De veehouderij is beëindigd en de gronden binnen het plangebied zijn sindsdien in gebruik ten behoeve van akkerbouw, met name mais. Op de akkers is geen enkele vorm van andere beplanting of bebouwing aanwezig. Tot 2021 stonden er drie bedrijfsgebouwen (één varkensstal, één stierenstal en één schuur voor opslag) en waren er nog sleufsilo's aanwezig. In 2021 is de varkensstal gesloopt en zijn ook de bijbehorende sleufsilo's verwijderd. Deze sanering en sloop is ingezet voor de bouw van een woning in Den Hout en wordt dan ook niet ingezet in deze ontwikkeling. De stal en de bijbehorende schuur met een oppervlakte van bij elkaar ca. 1048 m² zijn niet meer als zodanig in gebruik. Ten zuiden van de agrarische bebouwing bevindt zich de bedrijfswoning. Bij de woning horen twee solitaire bijgebouwen. Een bijgebouw dient als garage en het andere bijgebouw wordt gebruikt voor de huisvesting van mantelzorg. Op figuur 4 is een luchtfoto weergegeven van de huidige situatie.



Figuur 4 Luchtfoto Hoevestraat 17 met agrarisch bebouwing en de akkers.

In de zuidwesthoek van het plangebied is een bestemming 'natuur' opgenomen. Dit is niet volgens het feitelijke gebruik, aangezien een groot deel van dit bestemde gebied als akker in gebruik is, zie figuur 5. En is in het verleden ook nooit natuur geweest. Het uiterste zuidwesten is geen onderdeel van de akkers, 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 akkers 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 paardenweide en is er inrit aanwezig hiervoor.



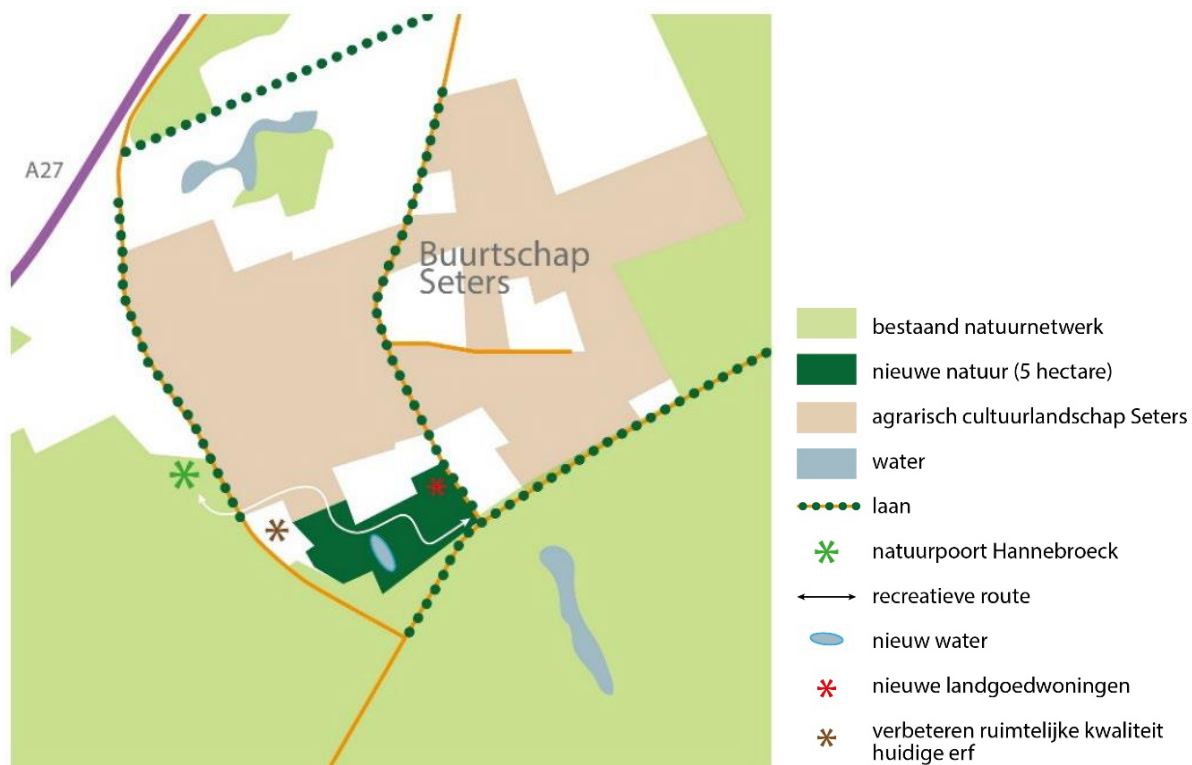
Figuur 5 Uitsnede huidige bestemmingsplankaart. Met de rode contour is aangegeven waar de natuurbestemming niet correspondeert met het huidige gebruik. Het pijltje markeert de entree en de paardenwei.

2.2.2 Nieuwe situatie en beschrijving ontwikkeling

De nieuwe ontwikkeling voorziet in een omschakeling van het agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van inpandige statische opslag. Op de aangrenzende gronden is een landgoed van 10 ha voorzien. Ongeveer 5 ha van de bestaande akkerbouwgronden worden ingericht als nieuwe natuur. Ook zijn er op het landgoed twee landgoedwoningen aan de Seterseweg voorzien. Het overige gedeelte van het landgoed zal akkerbouw blijven. Het landgoed wordt openbaar toegankelijk en er zal een pad worden aangelegd in het landgoed die loopt vanaf de ketenbaan/Seterseweg naar de Natuurpoort de Hannebroeck aan de Hoevestraat.

Landgoed

Op het nieuwe landgoed wordt ongeveer 5 ha ingericht als nieuwe natuur. Het aansluitende bestaande Natuur Netwerk Brabant maakt ook onderdeel uit van het landgoed. In het overige deel worden twee landgoedwoningen gerealiseerd en een deel blijft agrarisch ten behoeve van akkerbouw. Maar hierover komt een wandelpad met groen omlijsting te lopen, zodat ook de agrarische gronden onderdeel uitmaken van het landgoed.



Figuur 6 Hoofdconcept Landgoed 't Hoefke.

Natuurontwikkeling

De natuurontwikkeling op het nieuwe landgoed kenmerkt zich door drie belangrijke toevoegingen aan het bestaande natuurgebied - ter vervanging van de huidige maisakkers. Allereerst het aanleggen van een groot areaal kruiden- en faunarijk 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.



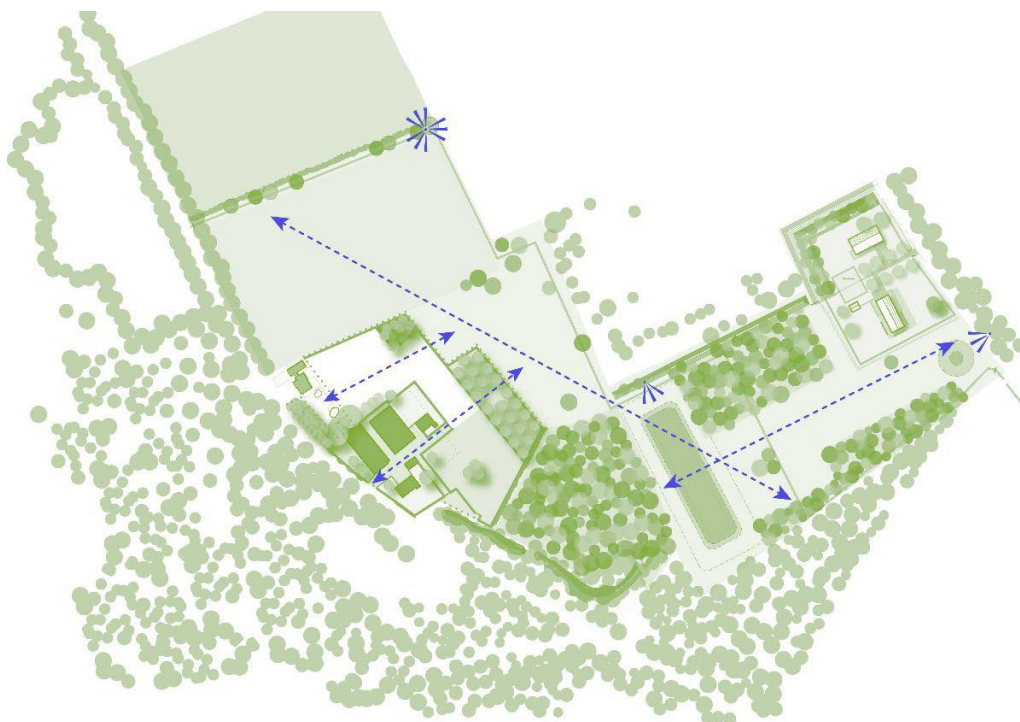
Figuur 7 Van linksboven met de klok mee: Kruiden- en faunairijk grasland, Amfibieënpool, Mantel- en zoomvegetatie, Zwak gebufferd ven.

In de tweede plaats wordt er aansluitend aan het huidige bos 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.

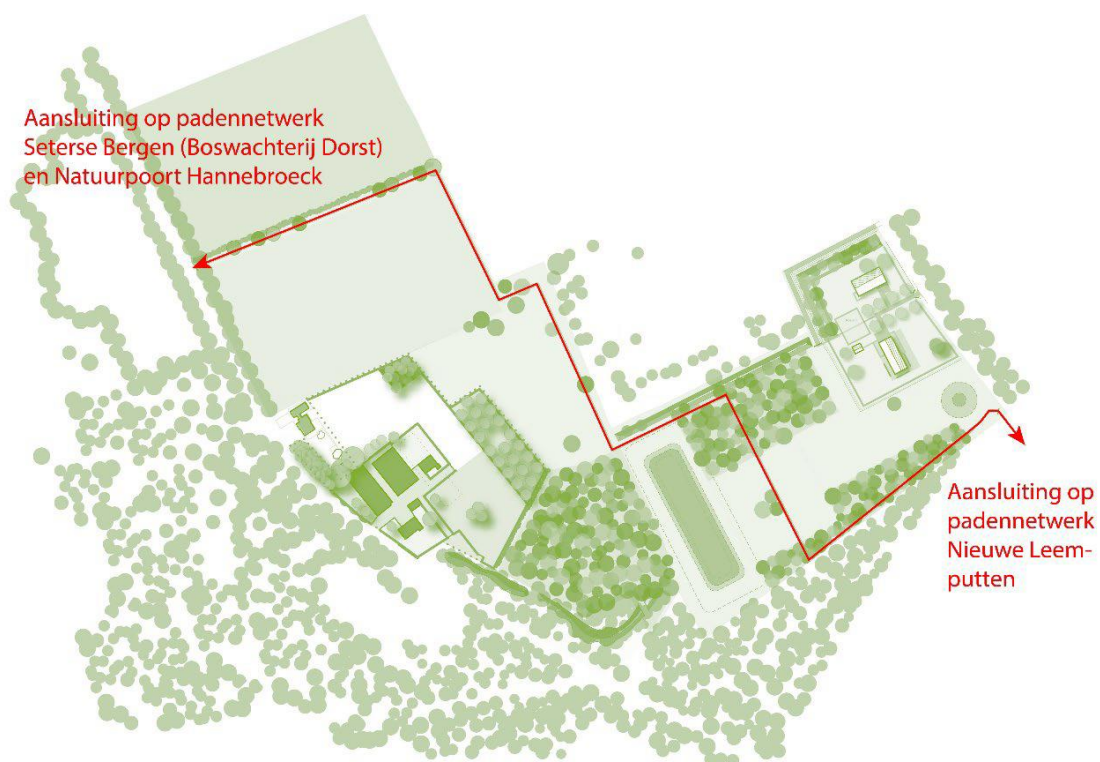
Ten derde wordt een waterpartij en een poel aangelegd, geënt op een laagte in het huidige maaiveld als gevolg van de leemwinning. Dankzij de aanwezigheid van leemrestanten in de bodem is de verwachting dat hier een zwak-gebufferd watermilieu kan ontstaan, dat lijkt op een ven, zoals we dat milieu ook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

Ruimtelijke opbouw en zichtlijnen

De twee nieuwe landgoedwoningen worden geclusterd aan de Seterseweg tegenover twee bestaande woningen en grenzend aan het recreatieterrein Alliance. Zichtlijnen, routing en groenstructuren zorgen voor samenhang binnen het landgoed. Drie lijnen zijn daarbij van belang: de zichtlijn vanaf de Seterseweg, de zichtlijn vanuit het zuiden door het groene 'kijkvenster' richting de Hannebroeck en de zichtlijn vanuit het noorden. Het landschap laat zich niet in een keer overzien: door als recreant door het landgoed te wandelen, ontvouwt het landschap zich als het ware en openbaren zich steeds nieuwe zichtlijnen.



Figuur 8 Themakaart zichtlijnen



Figuur 9 Themakaart recreatieve 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 toetrekken. Naast de parkeerplaats van het pannenkoekenrestaurant/recreatieterrein is er door Staatsbosbeheer aangrenzend een grote extra parkeervoorziening aangelegd. Van hieruit loopt een wandelroute over de agrarische gronden en het nieuwe natuurgebied. Die vervolgens aansluit op de Seterseweg en de paden rondom de Leemputten van boswachterij Dorst. De twee landgoedwoningen worden ontsloten via de Seterseweg. De positionering van de woningen en de inrichting van het gebied zijn zo gekozen dat te allen tijde een goede privacy van de landgoedwoningen kan worden gewaarborgd. Dit geldt eveneens voor de recreatiewoningen van het bestaande recreatieterrein Alliance en de woningen aan de Seterseweg tegenover het landgoed. Een deel van de vroegere Oude Bredase Baan, dat momenteel als route is verdwenen, wordt gedeeltelijk hersteld: als zandpad langs de huidige bosrand. Het natuurgebied blijft zowel vanuit de Seterseweg als vanuit de Hoefestraat bereikbaar voor beheervoertuigen.

Gemeenschappelijk woonerf

De inrichting van het erf is een belangrijke factor om de gewenste samenhang tussen de twee landgoed woningen te borgen, zodat er sprake is van een samenhangend ensemble. Er is één centrale toegang tot het erf vanaf de Seterseweg. Deze krijgt extra allure door één gezamenlijke toegang. Refererend aan de klassieke indeling van een boerenerf onderscheiden we binnen de inrichting twee sferen: een 'woonerf', primair gericht op het gezin, en een bedrijfserf, met een meer utilitair karakter. Passend bij de twee sferen binnen het erf, sluit ook de karakteristiek van de twee te realiseren woningen hierop aan: een boerderijwoning in de vorm van een langgevelboerderij en een schuurwoning. In een beeldkwaliteitsplan is vastgelegd waar het gemeenschappelijke woonerf en de twee landgoedwoningen aan moet voldoen. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan.

Beheer

Voor de ontwikkeling is een beheerplan opgesteld, bijlage 4 van de regels. In het beheerplan wordt beschreven hoe Landgoed 't Hoenke 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 zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst die tussen de initiatiefnemer en gemeente is afgesloten. Het beheerplan vormt een onderdeel van deze overeenkomst en wordt aan deze overeenkomst gehecht.



Figuur 10 Schetsplan Landgoed 't Hoefke

Statische opslag inclusief landschappelijke inpassing

Naast de landgoedontwikkeling wil de initiatiefnemer ook tot een aanpassing van het huidige agrarische bouwvlak komen. Deze ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van het landgoed. 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 behouden en ingezet voor statische opslag. De varkensstal en de bijbehorende sleuvsilo's zijn in 2021 gesloopt. Het bestaande agrarische bouwvlak wordt verkleind tot 5000 m².

Voor het inpassen van de functie bedrijf – statische opslag met bijbehorende bebouwing is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In dit plan is aangegeven hoe een goede inpassing in de omgeving vorm kan krijgen en ook 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 Landgoed 't Hoefke.

De maatregelen hebben betrekking op de volgende ingrepen:

- In het verleden is de varkensstal gesloopt en de sleufsilos en verharding verwijderd. Dit gedeelte van het perceel wordt landschappelijk ingepast met een knip en scheerhaag.
- De bestaande schuur wordt langs de zijde van de Hoevestraat van een singelbeplanting voorzien en op deze wijze ingepast;
- Als groene geleiding tussen erf en landgoed wordt een notenboomgaard aangeplant. Hiermee wordt een groene geleiding 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 ook een visuele afscherming van het recreatieterrein 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;
- Er blijft een doorzicht behouden voor het naastgelegen woonperceel naar het landschap erachter op verzoek van de eigenaar van het woonperceel.
- De randen van het grasland en de boomgaard worden vormgegeven met lage boerenheggen, met een gemengd plantsortiment.



Figuur 11 Voorgestelde situatie erfinrichting.

2.2.4 Bestemmingsplan

Het voormalige agrarische bedrijf krijgt een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1'. In de planregels is opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor statische opslag en dat deze niet meer mag uitbreiden. De gronden rondom het bedrijf behouden de agrarische bestemming zonder bouwvlak. Ze worden echter niet gebruikt als akker, maar als tuin en voor de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Doormiddel van de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' en de daaraan gekoppelde voorwaardelijke verplichting in de planregels is de landschappelijke inpassing juridisch geborgd. De akkers in het noordwesten behouden de agrarische bestemming. Uitgezonderd is het wandelpad met een groene omlijsting dat door de akkers loopt, deze is bestemd als natuur. De landgoedwoningen krijgen de bestemming 'Wonen – Landgoed' met een bouwvlak waarbinnen de bebouwing moet worden gerealiseerd. De overige gronden krijgen de bestemming 'Natuur'.

Het gehele plangebied, met uitzondering van de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Agrarisch' waarop ook de 'landschappelijke inpassing' rust', krijgt de dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed'. De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een samenhangend beheer van de gronden, het behoud van het landgoed als geheel en het behoud en versterking van de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' wordt aangepast volgens de nieuwe archeologiekaart. De gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – beperking veehouderij' blijft ongewijzigd. De obstakelgebieden van defensie worden opgenomen.

In paragraaf 5.1.2 worden de bestemmingen nader omschreven.

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. Op grond van artikel 4.6, lid 2, sub a onder 1 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht en beleid van toepassing voor dit bestemmingsplan.

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. 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. 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.

Toetsing bestemmingsplan

De ontwikkeling van een landgoed en het omzetten van het agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van statische opslag is een kleinschalige ontwikkeling die geen van de 21 belangen schaaft uit de NOVI. Er 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 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. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) komen de volgende veertien nationale belangen terug:

1. Rijksvaarwegen;
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;

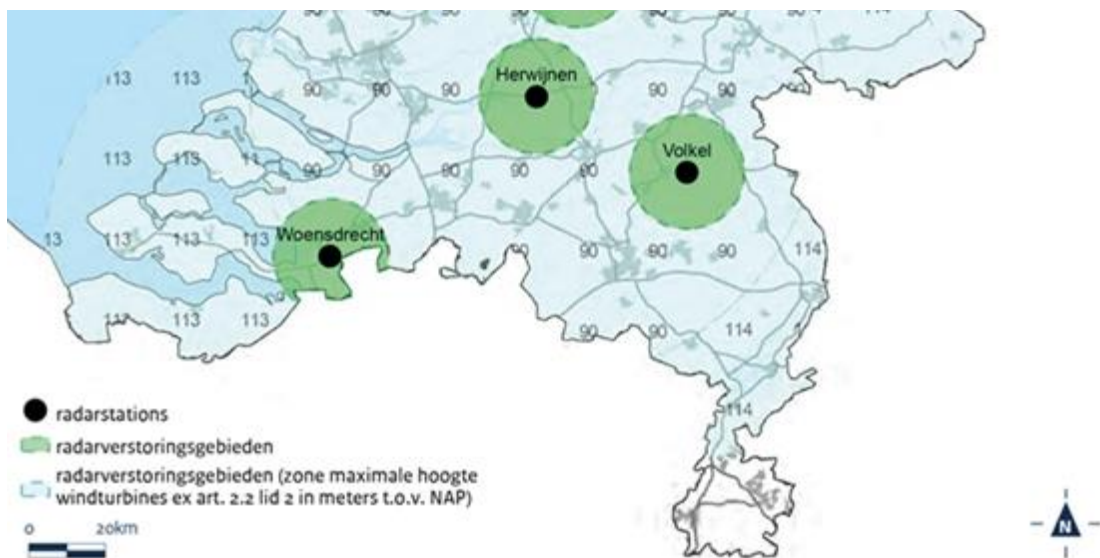
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

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.

Radarstations

De Nederlandse staat heeft acht essentiële militaire radarstations in gebruik waarmee een radarbeeld van het Nederlands luchtruim wordt opgebouwd voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het burgerluchtverkeer. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen moet zeker zijn gesteld dat de radars een goed beeld van het luchtruim behouden en dat dat beeld niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord door hoge objecten.



Figuur 12 Uitsnede 'Kaart radarstations en radarverstoringsgebieden' Bron: wetten.overheid.nl.

Toetsing bestemmingsplan

Het gehele plangebied valt binnen het 'Radarverstoringsgebied windturbines 90 meter t.o.v. NAP' en het 'Radarverstoringsgebied maximale hoogte 90 meter t.o.v. NAP'. De maximale toegestane hoogte in het plangebied is 12 meter en is lager dan de maximale toegestane hoogte van 90 meter voor objecten. Windturbines komen binnen het plangebied niet voor. Bomen in Nederland worden niet zo hoog. Op de verbeelding en de regels wordt deze zonering ook nog geborgd.

Obstakelgebied

Een deel van de gemeente Oosterhout (Dorst, Steenoven en Seters) is gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen, zie figuur 13. Een obstakelbeheergebied bij een (militair) luchtvaartterrein kenmerkt zich door - gezien vanuit het vliegveld - een aantal vlakken waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein. In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten. Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van de funnel van het 'Inner Horizontal and Conical Surface', die beide zijn gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan(banen) ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, en ook vlakken die verband houden met het goed functioneren van het Instrument Landing Systeem en eventuele andere aanwezige navigatiemiddelen. Op de verbeelding en de regels wordt deze zonering ook nog geborgd.



Figuur 13 Uitsnede obstakelbeheergebied Vliegbasis Gilze-Rijen (kaart 4 Rarro) Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen deze obstakelgebieden mogen objecten niet hoger worden dan de door Defensie aangegeven maximale hoogte (boven NAP).

Voor deze ontwikkeling gelden de volgende maximale hoogte (boven NAP) voor objecten:

- Funnel en IHCS: 55 meter
- ILS 42 meter

Toetsing bestemmingsplan

De maximale toegestane bouwhoogte in het plangebied is 12 meter, dit is lager dan de toegestane hoogte in het kader van het obstakelbeheergebieden. Ook bomen worden niet hoger dan 42 meter hoog. Daarnaast is er in de regels geborgd dat maximale hoogte van 42 meter niet mogen worden overschreden. De belangen van Defensie m.b.t. veiligheid voor startende en landende vliegtuigen worden met dit bestemmingsplan niet geschaad.



Figuur 14 Uitsnede kaart Natuur Netwerk Nederland bron www.atlasleefomgeving.nl.

De zuidwestelijke hoek van het plangebied maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland blijkt uit figuur 14. Het natuurnetwerk is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en natuurgebieden hun waarde verliezen. Grotere natuurgebieden zijn gunstig voor de biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving. Als natuurgebieden ook nog met elkaar verbonden zijn, kunnen dieren en planten gemakkelijker overleven.

Toetsing bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan als in het nu voorliggende bestemmingsplan houdt het Natuurnetwerk Nederland in het plangebied de bestemming "Natuur". Binnen de bestemming natuur zijn de gronden bestemd voor instandhouding, herstel en of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden met een zo sterk mogelijk ecologische en ruimtelijk-structurele samenhang. De bouwregels zijn beperkt en er is ook een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden opgenomen. Er zijn geen ontwikkelingen voorzien in het Natuur Netwerk Nederland. Het bestemmingsplan voorziet erin dat een gedeelte van de aangrenzende bestaande landbouwgronden aan het Natuur Netwerk Nederland worden omgezet naar natuur. Hierdoor wordt de natuur ter plaatse robuuster dat draagt bij aan betere biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving. De rijks belangen ten aanzien van het Natuur Netwerk Nederland worden niet geschaad.

Conclusie

Het plangebied raakt twee van de veertien nationale belangen. Zowel de belangen ten aanzien van het Natuur Netwerk Nederland als de belangen ten aanzien van Defensie worden niet geschaad door dit bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en 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.

Als 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:

- Een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- En, als 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.

Toetsing bestemmingsplan

Van belang is dus om eerst te bezien of de ontwikkeling als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Het aanleggen van een landgoed met natuur is geen stedelijke ontwikkeling. Ook de realisatie van twee landgoedwoningen is geen stedelijke ontwikkeling. 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. De bestaande agrarische bedrijfsgebouwen omzetten naar statistische opslag ten behoeve van het onderhoud van een landgoed, bewerken van akkers en caravanstalling zonder uitbreidingsmogelijkheden is ook geen stedelijke ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling 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.

Toetsing bestemmingsplan

Met name de basisopgave 'werken aan omgevingskwaliteit' heeft betrekking op de ontwikkeling van het landgoed en ook op het stopzetten en omzetten van voormalig agrarisch bedrijf naar statische opslag. Specifiek constateert de Omgevingsvisie dat het algehele oordeel over biodiversiteit en natuurkwaliteit in Brabant niet positief is. De omvorming van een monofunctionele akkers naar een rijkgeschakeerd landschap, wat direct grenst aan het Natuur Netwerk Brabant, 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. Ook het stoppen van een agrarisch bedrijf draagt bij aan kwaliteitsverbetering. Tot slot draagt de landschappelijke inpassing die wordt gerealiseerd om het agrarisch bedrijf om te zetten naar bedrijf in statische opslag ook bij aan de omgevingskwaliteit.

Conclusie

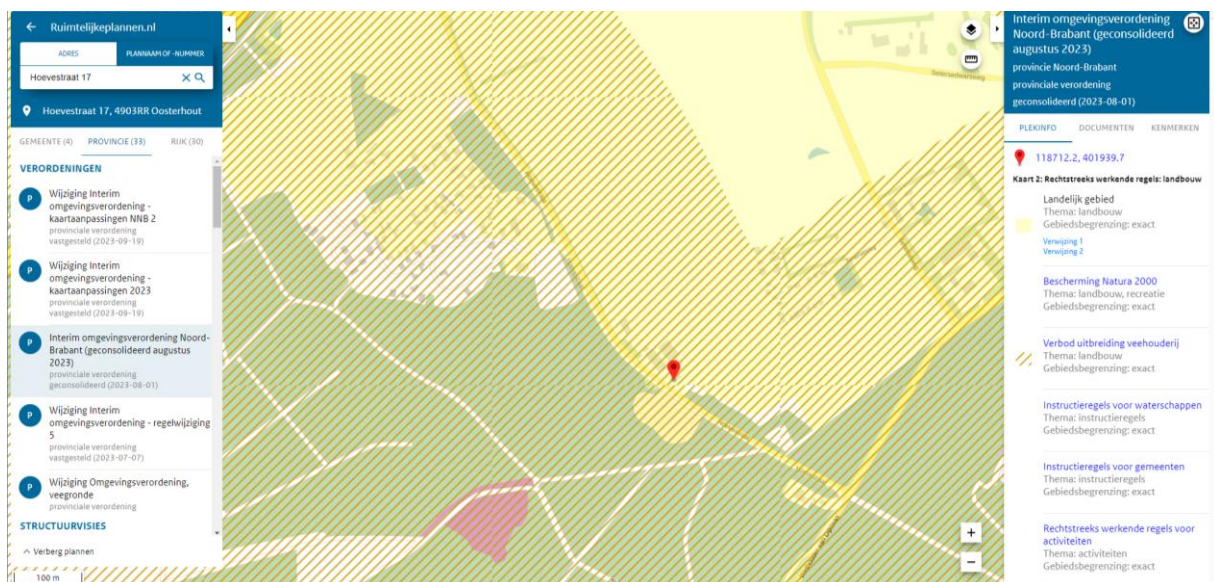
De ontwikkeling past daarmee in de Omgevingsvisie van Noord-Brabant.

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.

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. Nadien is de omgevingsverordening elk jaar herzien. Op 15 april 2022 zijn er vooruitlopend op de Omgevingsverordening wijzigingen doorgevoerd in de verordening o.a. ten aanzien van landgoedontwikkeling. De randvoorwaarden zijn anders geworden voor dit soort ontwikkelingen. Deze herziening van de lov heeft plaatsgevonden tijdens de ter inzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan. Deze regels zijn dusdanig gewijzigd dat het ontwerpbestemmingsplan opnieuw in procedure wordt gebracht en nu getoetst wordt aan de geldende lov. Op 1 augustus 2023 heeft er nog een aanpassing plaatsgevonden op de lov, maar deze heeft geen gevolgen gehad voor de toetsing van deze ontwikkeling.

De Interim Omgevingsverordening blijft van kracht totdat de Omgevingswet in gaat, daarna wordt deze vervangen door de Omgevingsverordening. Omdat het ontwerpbestemmingsplan nog op grond van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage is gelegd blijft het oude recht van toepassing voor dit bestemmingsplan.



Figuur 15 Uitsnede Interimverordening Noord-Brabant.

Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het gemengd landelijke gebied en er geldt een verbod voor uitbreiding van veehouderijen. Een deel van het plangebied ligt ook in het Natuur Netwerk Brabant.

De volgende artikelen uit de lov zijn van toepassing op deze ontwikkeling:

- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap (het omzetten van de agrarische bedrijfsgebouwen naar statische opslag).
- Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in het landelijke gebied (het omzetten van de agrarische bedrijfsgebouwen naar de statische opslag).
- Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (het realiseren van een landgoed inclusief twee landgoedwoningen).

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. In de lov is bepaald dat deze regeling niet geldt voor artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (het beoogde landgoed). Wel is de regeling van toepassing op artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in het landelijk gebied. Het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een inpandige 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. Het landschappelijke inpassing- en beheerplan erfinrichting 't Hoefke is opgenomen in bijlage 2 bij de regels. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aanleggen en het onderhouden van de landschappelijke inpassing.

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:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. 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.

In 2021 zijn de bedrijfsgebouwen van de intensieve tak gesloopt. De overige gebouwen wenst de initiatiefnemer nu her te bestemmen naar 'Bedrijf' in de vorm van inpandige statische opslag. Deze herbestemming is mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Deze bevoegdheid geeft 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. De uitstraling van het erf blijft een boeren erf.
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel. De bedrijfsgebouwen behoren bij de bedrijfswoning en het bouwvlak is verkleind.
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
De overtollige bebouwing en verharding is al in 2021 gesloopt.
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. 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;
De bestaande agrarische gebouwen ongeveer 1048 m² worden 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 meerdere recreatieterreinen in de buurt een aanvulling zal zijn. Deze invulling zorgt ervoor dat er geen leegstaand zal ontstaan in de voormalige agrarische opstallen. En de uitstraling van het erf blijft een boerenerf.

- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
In de beoogde situatie gaat het om de functie ten behoeve van statische opslag binnen de bestaande agrarische gebouwen. Er worden geen verdere uitbreidingsmogelijkheden meer geboden.
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
Er zal geen buitenopslag plaatsvinden. Dit is ook vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
De initiatiefnemer weet dat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn voor statische opslag.

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. Het gelende bestemmingsplan biedt door middel van een wijzigingsbevoegdheid ook al de mogelijkheid om in voormalige agrarische gebouwen statische opslag toe te staan. Het is in lijn met de ontwikkelingsrichting van de gemeente. Ook 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.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;
De ontwikkeling maakt ook de realisatie van een Landgoed van ongeveer 10 ha mogelijk met ongeveer 5 hectare nieuwe natuur op agrarische gronden aansluitend op bestaande natuur. Het Landgoed wordt openbaar toegankelijk, waarbij wandelroutes tussen de natuurpoort Hannebroeck en de Leemputten van boswachterij Dorst worden gerealiseerd. Zodoende wordt de ecologische en extensieve recreatieve functie van het gebied versterkt. De agrarische activiteiten (akkerbouw) worden gestaakt op de gronden waar de nieuwe natuur en twee landgoedwoningen zijn beoogd.
- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
Is hier niet van toepassing. Het versterken van de omgevingskwaliteit is niet verzekerd vanwege een wettelijke verplichting of vanwege deelname aan een andere (subsidie)regeling.
- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
Zoals omschreven in paragraaf 2.2.2 bestaat de natuurontwikkeling op het nieuwe landgoed uit drie belangrijke elementen, een groot areaal kruiden- en faunairijk grasland, boselementen aansluitend aan het huidige bos en water in de vorm van een waterpartij en poel. Het gaat functioneren als een overgangsgebied tussen de bestaande natuur (bosgebied) en het open

akkerbouwgebied. De ontwikkeling van nieuwe natuur vindt plaats aan bestaande natuur en wordt onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;
Het perceel is gelegen in de gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout-Breda, ook wel bekend als de Open Linie. Deze ontwikkeling is voortgekomen uit deze visie. Het perceel ligt een agrarisch gebied dat kan transformeren naar landschapsbeheer en natuurontwikkeling. Deze ontwikkeling het deels beëindigen van agrarische activiteiten en een deel van de gronden omzetten naar natuur met extensieve recreatie sluiten aan bij de gebiedsvisie.
- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
Voor de ontwikkeling van het landgoed 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 feitelijke instandhouding van onder meer de nieuwe natuur die op het landgoed wordt gerealiseerd is geborgd via het bestemmingsplan (verbeelding en regels). Het feitelijke beheer van de nieuwe natuur is ook geborgd via een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente.
- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
Er wordt rekening gehouden met de kenmerken van het gebied in de verschillende lagen (fysieke ondergrond, netwerken van infrastructuur en occupatie). Er is sprake van een goede ruimtelijk ordening en versterking van de omgevingskwaliteit in het buitengebied.
- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.
De provincie is nauw betrokken geweest bij de planontwikkeling en de bestemmingsplanprocedure van het landgoed.

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 - 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
Het buurtschap Seters is van oudsher een agrarische enclave dat omsloten wordt door bos. Naast agrarisch gebruik zijn er recreatieterreinen en enkele woningen aanwezig in het gebied. Aan het lint (Seterseweg) staan enkele woningen afgewisseld met recreatieve functies. Op het landgoed zijn twee landgoedwoningen voorzien. Deze zijn voorzien in samenhangend erf aan de Seterseweg naast het recreatieterrein en tegenover twee bestaande woningen aan het lint.
 - 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en
Er wordt een landgoed met 5 hectare nieuwe natuur op agrarische gronden gerealiseerd. Het landgoed wordt openbaar toegankelijk voor extensieve dagrecreatie. De wandelroutes zijn voorzien tussen de natuurpoort Hannebroeck en de Leemputten van de boswachterij Dorst. Het landgoed wordt ingericht als overgangsgebied van de bossen naar de bestaande akkers. Zodoende wordt de ecologische en extensieve recreatieve functie van het gebied versterkt. Om dit financieel mogelijk te maken en het landgoed te kunnen beheren mogen op het landgoed twee landgoedwoningen worden gerealiseerd.
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;
Het inzetten van een ruimte-voor-ruimte-kavel is niet aan de orde hier.

- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;
Is niet van toepassing op de ontwikkeling van het landgoed. De milieubelastende van het agrarische bedrijf aan de Hoevestraat 17 is al gestaakt.
- c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
Het landgoed heeft een omvang van iets meer dan 10 hectare exclusief de twee woonbestemmingen.
 2. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
Het landgoed bestaat uit ruim 5 hectare nieuw te realiseren natuur en uit ongeveer 7900 m2 bestaand Natuur Netwerk Brabant en ongeveer 640 m2 bestaande natuur. De provincie wordt verzocht om de nieuw te realiseren natuur van het landgoed mee te nemen als Natuur Netwerk Brabant na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen om welke gronden het gaat.
 3. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;
Bestaande akkerbouwgronden worden deels omgezet naar natuur. Zoals omschreven in paragraaf 2.2.2 bestaat de natuurontwikkeling op het nieuwe landgoed uit drie belangrijke elementen, een groot areaal kruiden- en faunarijk grasland, boselementen aansluitend aan het huidige bos en water in de vorm van een waterpartij en poel. De natuurontwikkeling en het beheer ervan is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.
 4. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;
Het landgoed wordt ingericht met natuur dat gaat fungeren als overgangsgebied van bos naar kleinschalig agrarisch landschap. De twee landgoedwoningen op het landgoed is gebaseerd op een boerenerf. Binnen de erfopstelling maken we onderscheid tussen een boerderij- en een schuurwoning. De eerste woning krijgt de vorm van een eigentijdse langgevelboerderij en staat parallel aan de Seterseweg zoals op Seters in het algemeen het gebruik was. Deze woning krijgt een prominente plek en is duidelijk zichtbaar vanaf het zuidelijk deel van het landgoed, maar ook vanaf de kruising Seterseweg en de Ketenbaan. De tweede woning krijgt de uitstraling van een agrarische schuur. Beide woningen verschillen weliswaar van karakter en uitstraling, maar worden samengebracht door het erf, dat als het ware het cement tussen de gebouwen vormt. Dit is een passende invulling in de agrarische enclave Seters.
 5. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
De twee nieuwe woningen zijn beoogd buiten de bestemming Natuur en buiten het Natuur Netwerk Brabant. De twee nieuwe worden geconcentreerd op één samenhangend erf gelegen aan de Seterseweg. Tegenover twee bestaande woningen aan de Seterseweg en naast het recreatieterrein Alliance.
 6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
Dit is niet van toepassing op deze ontwikkeling.
 7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.
De openbaarheid van het landgoed is geborgd in de gesloten privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.
- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.
Dit is niet van toepassing.

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
Het buurtschap Seters is een (voormalige) agrarische enclave. De Seterseweg kenmerkt zich door lintbebouwing afgewisseld met recreatieve functies. Op het landgoed zijn twee landgoedwoningen voorzien in een boerenerf. Deze zijn voorzien in samenhangend erf aan de Seterseweg naast het recreatieterrein en tegenover twee bestaande woningen aan het lint.
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.
Dit is niet van toepassing.

Lid 4

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
- b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- c. artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid, onder a.

Conclusie

De ontwikkeling is niet strijdig met de Interim Omgevingsverordening.

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.

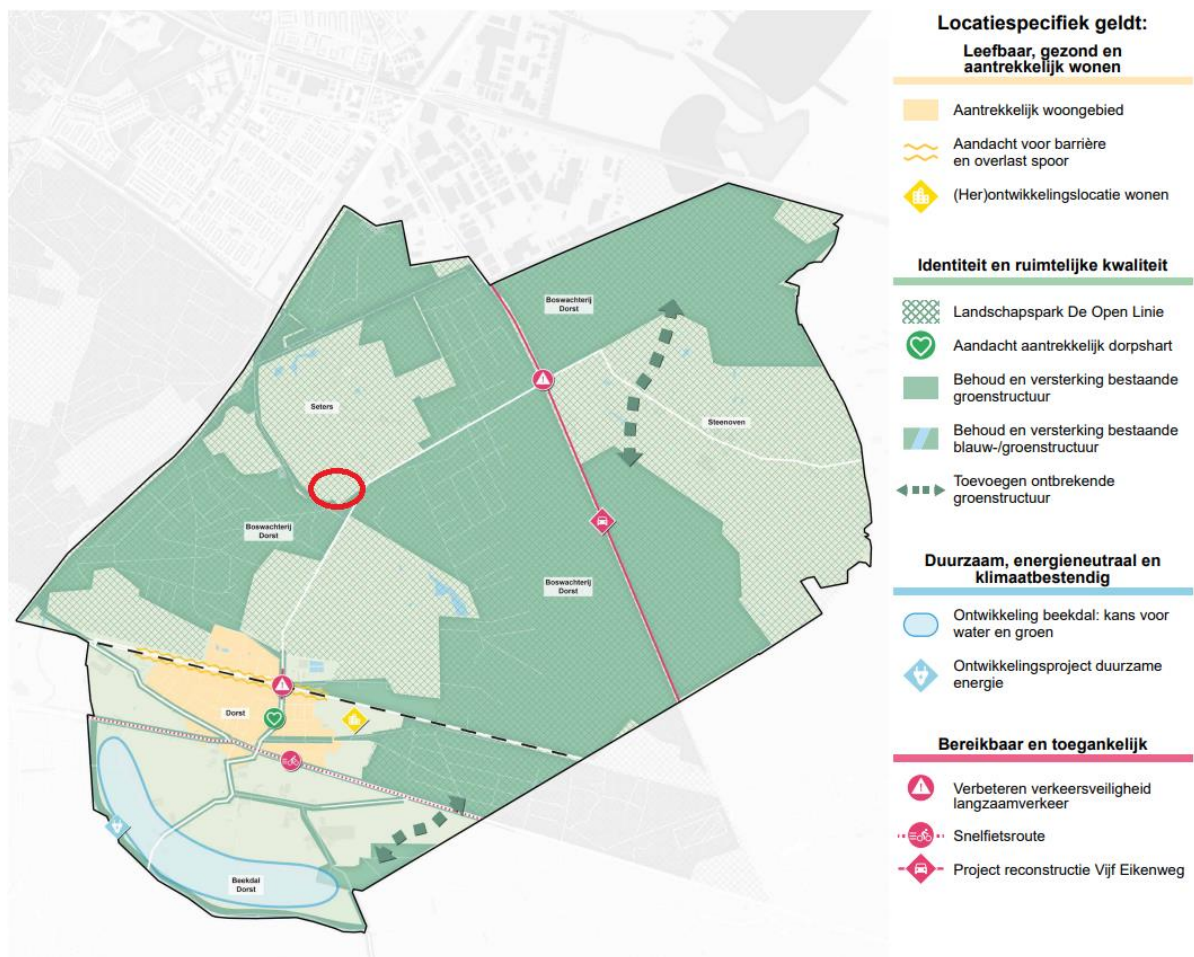
De Toekomstvisie 2030, gemeentelijk beleid, opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving en nieuwe maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie) liggen aan de basis van deze Omgevingsvisie.

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 bijdragen aan de Oosterhoutse ambities.

Voor de gemeente Oosterhout zijn de volgende hoofdthema'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 17. Het plan is gelegen in het omringend buitengebied, zoals aangegeven met de rode cirkel.



Figuur 16 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.

Recreatie

In de Omgevingsvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema omschreven. Het plangebied betreft een agrarische enclave omringd door een natuurgebied. In de enclave liggen ook meerdere recreatieve terreinen en ook enkele woningen. 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. Een nieuwe ontwikkeling moet ook bijdragen aan de versterking van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

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 woonbebouwing wordt toegestaan, mits er sprake is van een eenheid van minimaal 10 hectare, waarvan minimaal 50% dient te worden aangewend voor het realiseren van natuur. Bovendien moeten de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn.

Toetsing bestemmingsplan

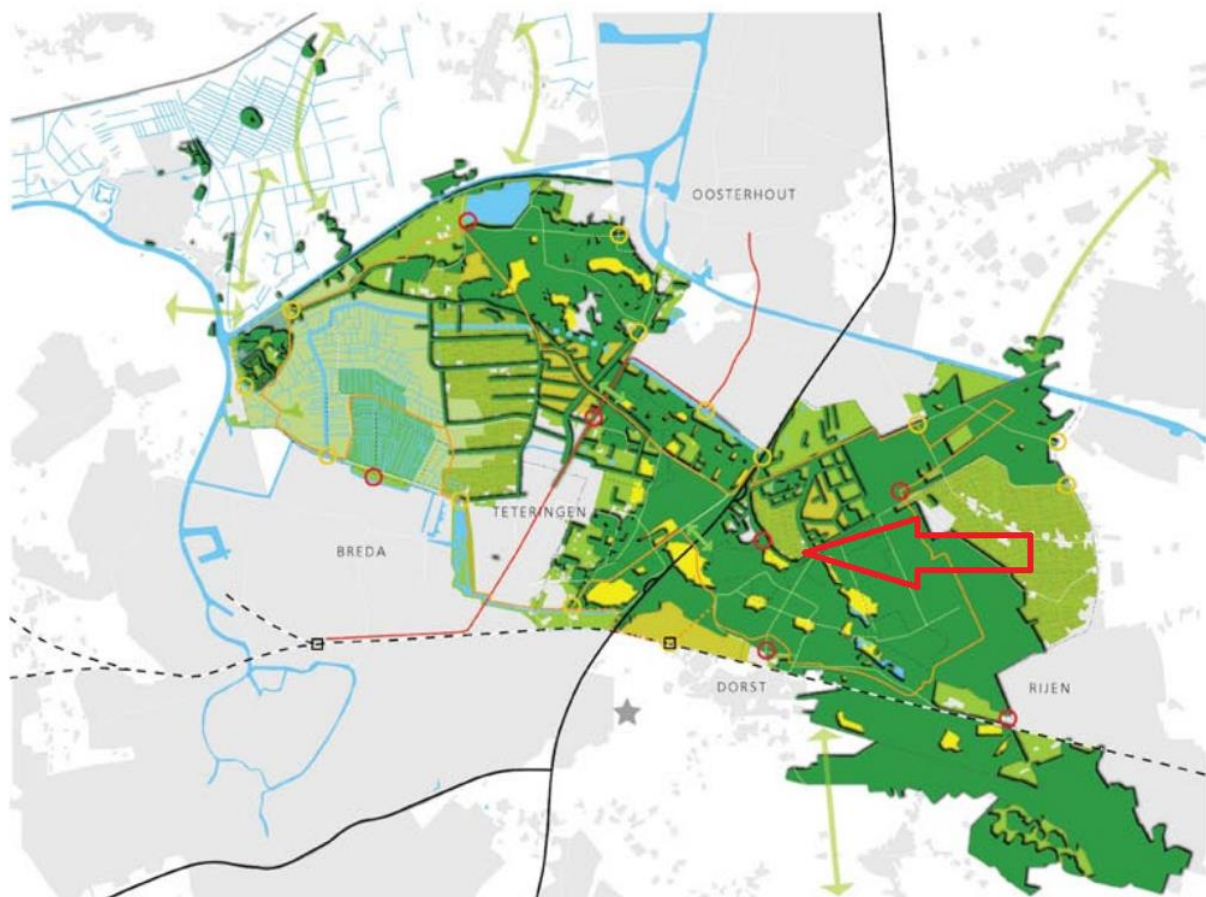
Met de ontwikkeling van een landgoed wordt 5 hectare agrarische grond omgezet naar natuur. Deze nieuwe natuur sluit aan op bestaande natuur van de Boswachterij Dorst welke onderdeel uitmaakt van de EHS. De nieuwe natuur versterkt het ecologisch netwerk door o.a. de aanleg van een deel van een nieuwe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

- 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.

De twee nieuwe landgoed woningen worden in een boerenerf vormgegeven en ingepast in het landgoed. Het voormalige agrarische bedrijf wordt omgezet naar een statisch opslag. Het behoud van het agrarische karakter en de leegstaande opstallen worden benut voor stallen van machines voor het onderhoud van het landgoed en de bewerking van de akkerbouwgronden.

3.3.2 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 17.



STREEFBEELD LANDSCHAPSPARK OOSTERHOUT - BREDA 2025

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

Figuur 17 Uitsnede visiekaart Landschapspark Oosterhout – Breda 2025.

Toetsing bestemmingsplan

Binnen de visie voor de locatie Seters past de transformatie van een deel van de aanwezige landbouwgronden tot een zogenoemd nieuw landgoed van 10 hectare, waarbij 5 hectare landbouwgrond naar natuur wordt omgezet en twee landgoedwoningen in een boerenerf worden vormgegeven en worden ingepast in het landgoed. Op het landgoed zijn wandelpaden voorzien die aansluiten op de bestaande wandelpadnetwerken. Het landgoed draagt bij aan de versterking van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten in het gebied en draagt bij aan de verdere uitbreiding van het wandelnetwerk in het gebied. Het omzetten van een voormalig agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf in de vorm van statische opslag in de bestaande bebouwing zorgt voor een duurzame invulling van de voormalige agrarische gebouwen en het behoud van een boerenerf aan de Hoestraat. Het woon- en leefklimaat zal verbeteren in het gebied nu de agrarische activiteiten definitief worden gestaakt. Deze omzetting gaat ook gepaard met een landschappelijke inpassing, die bijdraagt aan de versterking van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten in het gebied.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.1 Wonen

4.1.1 Woonvisie 2016-2021 en Woningbouwstrategie 2030

De Woonvisie 2016 – 2021 (vastgesteld door de raad op 24 mei 2016) en de aanvullende Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 met bijbehorende Routekaart (vastgesteld door de raad op 2 maart 2021) zijn de leidende lokale toetsingskaders voor wonen. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

- Betaalbare woningen die aansluiten op de mogelijkheden en wensen van bewoners, zowel nu als in de toekomst.
- Woningen geschikt (te maken) voor langer zelfstandig thuiswonen
- Duurzame woningvoorraad met goed geïsoleerde woningen, een gezond binnenklimaat, toekomstbestendig en een laag energieverbruik.
- Extra aandacht voor bijzondere doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters.
- Leefbaarheid van de woonomgeving waarborgen en bevorderen met goede voorzieningen.
- Flexibele woningbouw die inspeelt op de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag.

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. Ook 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.

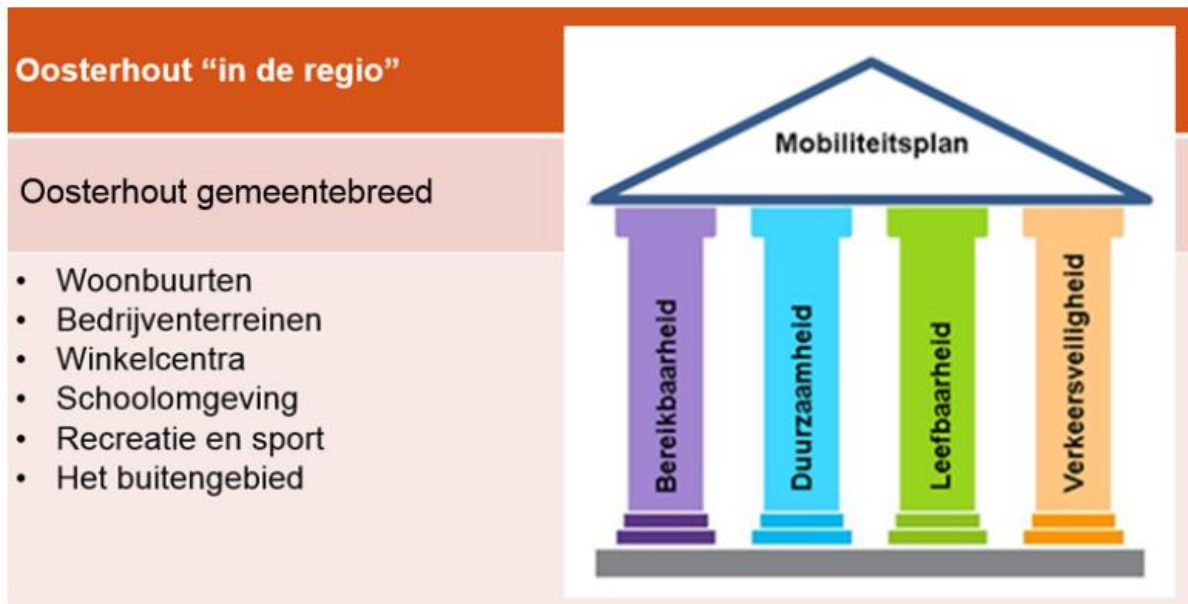
4.2 Verkeer

4.2.1 Verkeersafwikkeling

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. 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 erop 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 18 Mobiliteitsvisie 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 twee landgoedwoningen is voorzien op de Seterseweg. Er komt een gezamenlijk ontsluiting voor deze twee woningen. Het natuurgebied blijft zowel vanuit de Seterseweg als vanuit de Hoevestraat bereikbaar voor beheervoertuigen. Voor de rest zal het landgoed alleen open worden gesteld voor extensieve dagrecreatie in dit geval wandelaars.

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 Seterseweg.

De extra aantrekkende werking van het landgoed (wandelaars) is beperkt t.o.v. de aantrekkende werking van de natuurpoort Hannebroeck. Er zal sprake zijn van extensief recreatief medegebruik op het landgoed. Het landgoed vormt in verhouding tot het omringde natuurterrein een bescheiden uitbreiding en zal nauwelijks invloed hebben op het aantal recreanten. Recreanten kunnen beter worden gespreid in het gebied.

Er lopen wandelpaden op Seters. Dit wandelpad begint aan de overzijde van de Hannebroeck sluit aan op de Seterseweg, van waaruit de aansluiting op de paden van de Boswachterij Dorst is. Gezien het beperkte aantal wandelaars en het zicht is geen onveilige situatie bij deze oversteek voorzien.

4.2.3 Parkeren

Nota Parkeernormen

Het gemeentelijke parkeerbeleid voor zowel auto's als fietsen, is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2022'. Deze nota is door de gemeenteraad op 22 november 2022 vastgesteld. In het 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 al voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor de twee nieuwe woningen wordt een parkeerbehoefte van 2,3 (afgerond 3) 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 wordt openbaar toegankelijk en sluit aan op de al omliggende bossen. Bezoekers van deze bossen kunnen parkeren op de al aanwezige parkeerplaats nabij de Hannebroek of van Bos en CO 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 2022' of de daaropvolgende nota's.

4.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. In een duurzamere 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 deze balans 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 duurzamere 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", en ook de in 2021 vastgestelde "Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout". Duurzaamheid bestaat voor de gemeente Oosterhout uit drie speerpunten: energietransitie (inclusief warmtetransitie), circulariteit en klimaatadaptatie.

4.3.1 Energietransitie

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de bestaande energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie werken we aan een samenleving waarin 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 naast eisen ten aanzien van de EPC en geluidisolatie, ook eisen ten aanzien van gasloos nieuwbouwwoningen bouwen 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.

Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte van Oosterhout (TVW) vastgesteld. In deze TVW staan de acties om over te kunnen stappen op duurzame energiebronnen voor de korte, middellange en lange termijn benoemd. In de volgende stap zal meer nauwkeurig de wijkvolgorde worden vastgesteld. Daarbij worden ook externe betrokken, zoals de woningcorporatie. In 2050 moeten alle woningen in Oosterhout aardgasvrij zijn. Het tussendoel is 20% van de bestaande woningvoorraad in 2030 aardgasvrij of aardgasvrij-ready. Daarvoor moeten in Oosterhout ongeveer 5.000 woningen worden aangepakt. De nieuwbouw, die vanaf 2020 al gasloos wordt gerealiseerd, telt hierbij niet mee. Nieuwe (woning)bouwplannen dienen wel aan te sluiten bij de uitgangspunten van de TVW.

De transitievisie warmte wordt uiteindelijk uitgewerkt in plannen per wijk of buurt, waarin het proces en de alternatieve energiebronnen worden beschreven. Op dit moment heeft de transitievisie nog geen invloed op onderhavig bestemmingsplan. Zodra de plannen per wijk of buurt zijn uitgewerkt, worden de kaders duidelijk waaraan ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen. Meer informatie over de transitievisie warmte van de gemeente Oosterhout is te vinden op <https://www.oosterhout.nl/inwoners/duurzaamheid/duurzame-warmte>.

Toetsing bestemmingsplan

Met voorliggend plan worden 2 hoogwaardige duurzame woningen gerealiseerd, welke moeten voldoen aan de wettelijke BENG-eis. De bestaande bedrijfswoning wordt verduurzaamd. Er 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.

4.3.2 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.

4.3.3 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 de landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving als richtinggevend m.b.t. tot de doelen, normen en richtlijnen voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Het programma van eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en het Manifest Bouwen voor Natuur, beide van de provincie Zuid-Holland wordt als richtinggevend gebruikt voor de eisen die worden gesteld om te komen tot de geformuleerde doelen in de landelijke maatlat.

Totdat het beleid is vastgesteld verwacht de gemeente Oosterhout dat bij nieuwe ontwikkelingen de uitkomsten van de stresstesten worden meegenomen bij de planvorming. Hierbij mag de nieuwe ontwikkeling de situatie in het plangebied en omliggend 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 (infiltratie, berging, afvoer, etc.) gelden de bestaande normen. Zie het gemeentelijk rioleringsplan in paragraaf 4.5.2.

Toetsing bestemmingsplan

Met de aanleg van het landgoed wordt geïnvesteerd in extra natuuraanleg, waarbij 5 hectare nieuwe natuur wordt aangelegd. In 2021 zijn de gebouwen van de intensieve veehouderijtak al gesloopt. De bestaande bedrijfsgebouwen worden bestemd voor statische opslag. Het bouwvlak wordt verkleind en er worden geen uitbreidingsmogelijkheden meer geboden. Deze ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. De gesloopte bedrijfsgebouwen, de beperking om uit te breiden, als de aanleg van natuur en de landschappelijke inpassingen draagt bij aan de afwatering op het terrein.

De natuurontwikkeling op het nieuwe landgoed bestaat uit drie belangrijke elementen, een groot areaal kruiden- en faunarijk grasland, bouselementen aansluitend aan het huidige bos en water in de vorm van een waterpartij en poel. Deze diversiteit aan natuur stimuleert de biodiversiteit. Door de gesloopte opstallen en de verwijderde verharding en de aanleg van de natuur met waterelementen en de landschappelijk inpassing wordt hittestress voorkomen en water langer vastgehouden.

4.4 Groen

Hoestraat 17 is van oudsher een gemengde veehouderij (met een intensieve en niet intensieve tak) met bijbehorende gronden en opstallen. De veehouderij is beëindigd en de gronden binnen het plangebied zijn sindsdien in gebruik ten behoeve van akkerbouw. Op de akkers is geen enkele vorm van beplanting aanwezig. Het uiterste zuidwesten is bebost gebied. Figuur 19 geeft een schematische weergave van de aanwezige groenstructuren.

Het plangebied wordt ingericht als een landgoed met natuur en twee woningen, een deel blijft agrarisch ten behoeve van akkerbouw. De bedrijfsbebouwing wordt landschappelijk ingepast. Figuur 20 geeft een schematische weergave van de toekomstige blauw- en groenstructuren.



Figuur 19 Schematische kaart huidige groenstructuren.



Figuur 20 Inrichtingstekening met toekomstige groenstructuren.

4.4.1 Landschappelijke inpassing

De provincie Noord-Brabant en de Gemeente Oosterhout hechten veel belang aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient door de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

Kwaliteitsverbetering landschap

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9). Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. In het *Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant* zijn op basis van de impact drie categorieën gedefinieerd met richtlijnen voor de kwaliteitsverbetering.

Een landgoed is uitgezonderd hiervan op grond van artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit lid 4. Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering is wel van toepassing op het omzetten van het agrarische bedrijf naar statische opslag.

Toetsing bestemmingsplan

De bedrijfsbebouwing aan de Hoevestraat 17 wordt omgeschakeld van een agrarische functie naar een bedrijf voor statische opslag. Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dient deze wijziging gepaard te gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. In het *Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant* is de beoogde omschakeling aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Voor een categorie 3 ontwikkeling dient de investering in kwaliteitsverbetering gelijk te zijn aan 20% van de waardevermeerdering van de kavel.

In bijlage 2 van de regels is de berekening van de waardevermeerdering uitgewerkt. Er dient minimaal €15.655,60 te worden geïnvesteerd. Daarvoor is een plan opgesteld, zie figuur 21. De bestaande stal wordt langs de zijde van de Hoevestraat van een singelbeplanting voorzien, zodat het erf vanaf de openbare weg veel minder 'stenig' oogt. Als groene geleiding tussen erf en landgoed wordt een notenboomgaard aangeplant. Hiermee wordt een groene geleiding 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 ook 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

In bijlage 2 bij de regels is de landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing uitgewerkt. De uitvoering en het duurzaam in standhouden van de landschappelijk inpassing is juridisch geborgd via artikel 4.4.2 a in de planregels en de gebiedsaanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ op de verbeelding.



Figuur 21 Landschappelijke inpassing bedrijf aan de Hoevestraat 17.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (Wnb) en het beleid van de Provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;

- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- de bescherming van overige soorten.

Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Deze bepaalt dat eenieder 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.

Toetsing bestemmingsplan

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' is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder is de conclusie van de QuickScan opgenomen.

Uit de QuickScan blijkt dat geen aanleiding is om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren, er kan gestart worden met de werkzaamheden. Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde zorgplicht van kracht en bij een veranderde situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden.
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000

Gelet op de Wet natuurbescherming en de Beleidsregels natuurbescherming van de provincie Noord-Brabant mag een plan alleen worden vastgesteld als er geen significante gevolgen zijn voor een Natura 2000-gebied. In de buurt van Oosterhout liggen o.a. Natura 2000-gebieden de Biesbosch, Langstraat Waalwijk en Ulvenhoutse bos. Deze gebieden dienen beschermd te worden voor stikstofdepositie.

Stikstofemissie wordt veroorzaakt door verkeer, mobiele werktuigen, het houden van vee, mest, etc. Als gevolg daarvan kan stikstofdepositie plaatsvinden op grote afstand van de bron. Uit onderzoek in het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) is gebleken dat de Natura 2000-gebieden in de omgeving overbelast zijn voor stikstofdepositie. Dat betekent dat een plan of omgevingsvergunning geen toename daarvan mag veroorzaken. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Oosterhout.

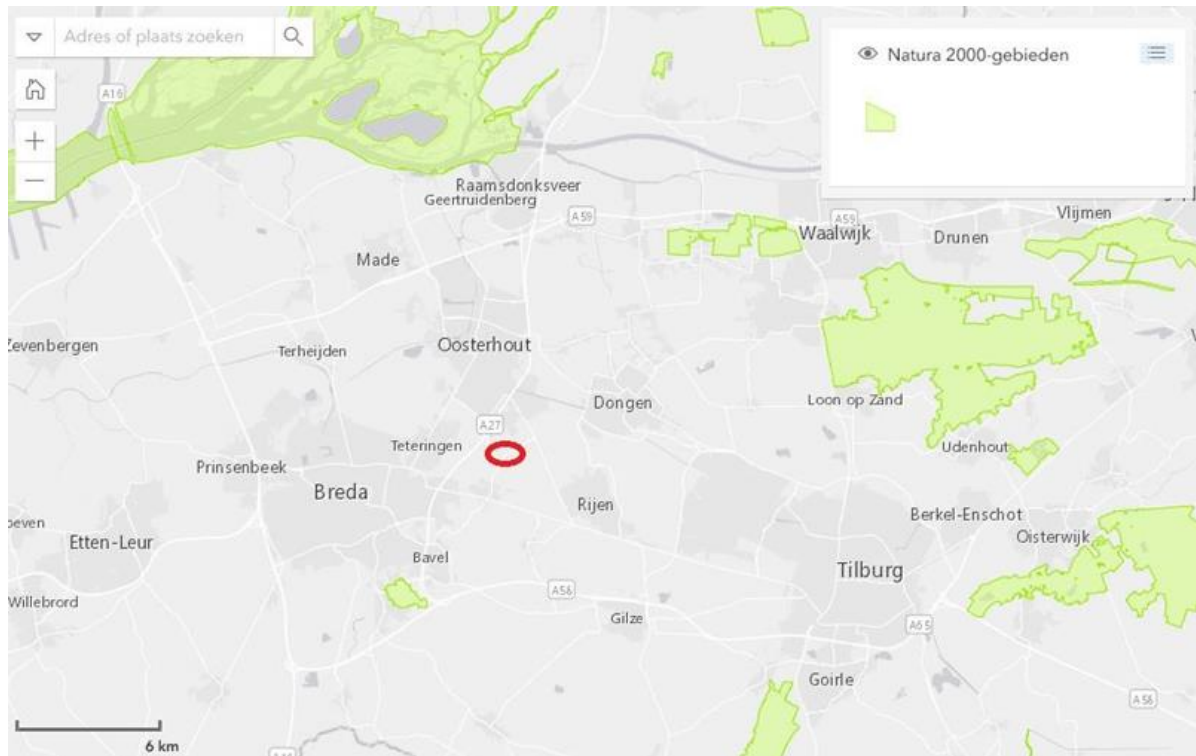
Projecten waarbij tijdens de uitvoering meer dan 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie plaatsvindt op een Natura 2000-gebied zijn natuurvergunningplichtig. Projecten waarbij het gebruik resulteert in een toename van meer dan 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet toegestaan. Om te bepalen wat de toename door het gebruik is, wordt het toekomstige plan vergeleken met de feitelijke, legale, planologische situatie van het huidige plan.

Toetsing bestemmingsplan

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, zie figuur 22. 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. In beginsel kan wel het aspect stikstofdepositie van belang zijn. Dat is het geval als 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.

Met het plan worden twee nieuwe woningen toegevoegd en worden de agrarische gronden in hoofdzaak omgezet naar natuurgronden waardoor bemesting (stikstofemissie) wordt beëindigd. Het

agrarische bedrijf wordt omgezet naar een niet agrarisch – bedrijf in de vorm van statische opslag in de bestaande bebouwing.



Figuur 22 Situering Natura 2000 gebieden en ligging plangebied (rode cirkel).

Voor deze ontwikkeling is een aeriusberekening gemaakt. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. De aeriusberekening is opgenomen in bijlage 8 van de toelichting. De ontwikkeling leidt niet tot significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

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, als 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 omgevingsverordening. De gemeente vindt het van belang compensatie te laten landen binnen de gemeentegrenzen zodat de kwaliteit van de leefomgeving in Oosterhout netto niet verslechtert.



Figuur 23 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, zie figuur 23. In het plangebied ligt voor een klein deel Natuur Netwerk Brabant. 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 aanlegvergunningstelsel, en wordt daarmee afdoende geborgd. Vijf hectare aangrenzende agrarische gronden ten noorden van de Ketenbaan worden omgezet van agrarisch (akkerbouw) naar Natuur om een beter overgangsgebied te maken tussen de bestaande bossen en de agrarische enclave.

Conclusie

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

4.4.3 Gemeentelijk groen beleid

In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115m² openbaar groen aanwezig. Op basis van dit gemiddelde kan worden gesteld dat Oosterhout een groene gemeente is. Omdat Oosterhout een groene gemeente wil blijven, streeft de gemeente Oosterhout naar een gemiddelde norm van 115m² openbaar groen per woning in de woonbuurten en kernen en 1,04 boom per woning.

Beleidskader bomencompensatie 2023

In het politiek akkoord is het groene karakter van Oosterhout ook benoemd als kernwaarde van de stad. Het is een kenmerk waarmee Oosterhout zich onderscheidt van andere gemeenten. Op 4 juli 2023 is het beleidskader bomencompensatie 2023 vastgesteld. Doel van het groenbeleid in algemene zin is de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringssporen zijn bescherming en ontwikkeling. Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Het uitgangspunt is dat bomen op gemeentegrond niet gekapt worden tenzij dat echt nodig is. Als het echt nodig is om bomen te kappen, geldt in principe een compensatienorm van twee op één. Voor elke gemeentelijke boom die wordt gekapt, moeten tenminste twee bomen worden terug geplant en voor tenminste één daarvan moet dat in de nabijheid van de gekapte boom gebeuren. Bovendien moeten deze nieuwe bomen goede mogelijkheden

hebben zich tot volwaardige nieuwe bomen te ontwikkelen. De richtlijn streeft immers niet naar het planten van bomen maar naar het behouden/versterken van het groene karakter van de stad. Een deel van de compensatie kan niet binnen het bestaande stedelijke gebied worden gerealiseerd. Daarom wordt in de compensatierichtlijn voorzien in de mogelijkheid om in het buitengebied te compenseren. Door het slim inzetten van die compensatie kan het stedelijk uitloopgebied worden versterkt. De recreatieve en ecologische kwaliteiten van het landschap kunnen met houtwallen en beplantingen een impuls krijgen.

Toetsing bestemmingsplan

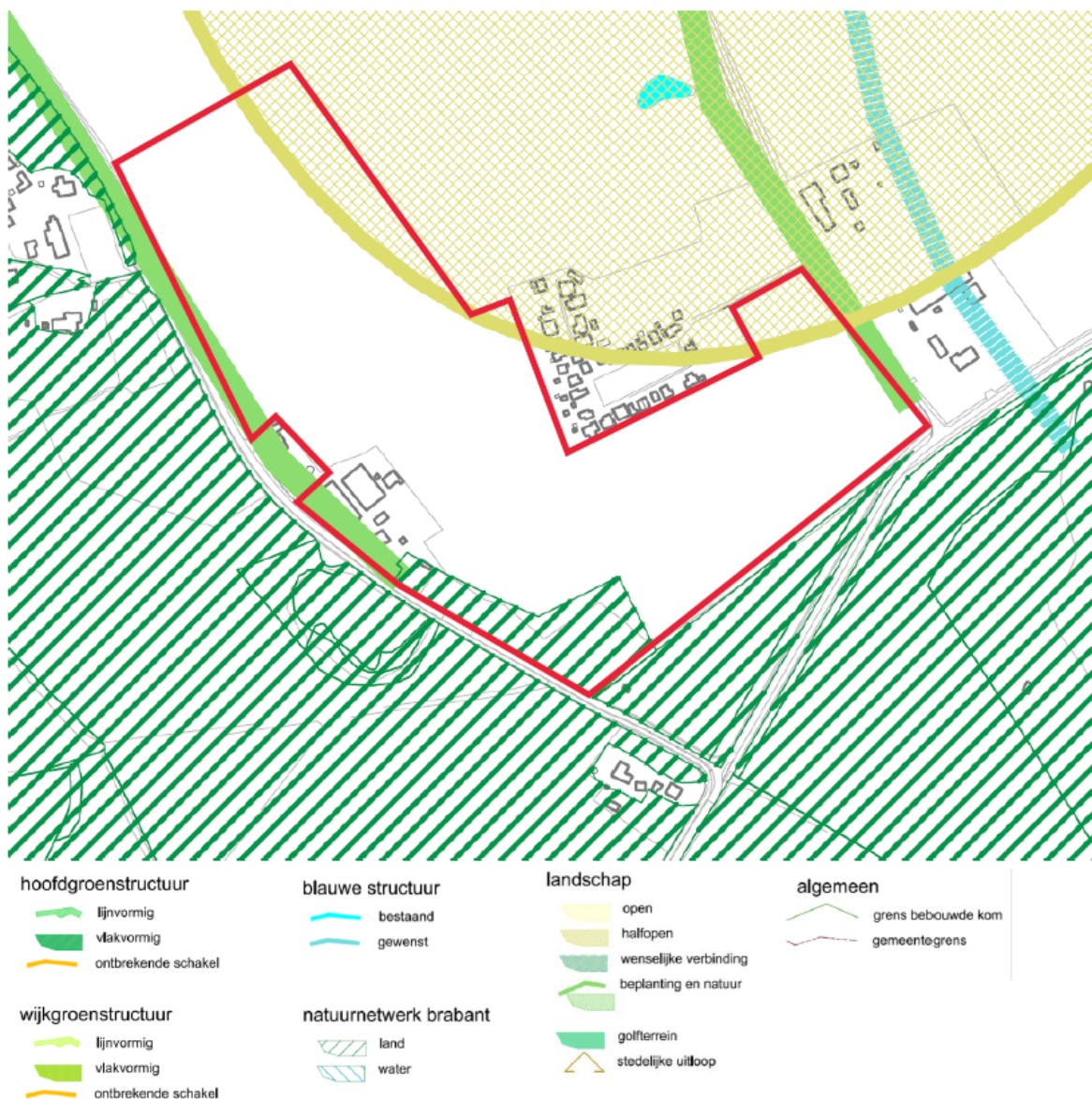
Er worden geen bomen gekapt op de gemeentegronen.

Beleidskader Blauw-Groenstructuur 2023

In figuur 24 is een uitsnede van de groenstructuurkaart van de gemeente Oosterhout opgenomen. Het toekomstige akker en de boerderijwoningen vallen (deels) in het landschapstype halfopen. De akker heeft een open uitstraling doordat de oostzijde van de akker vrij is van opgaande beplanting. De boerderijwoning wordt landschappelijk ingepast met bomen, waardoor deze aansluit bij de groene enclave in het landschap die wordt gevormd door het bestaande recreatieve terrein. De west- en oostzijde van het plangebied zijn op de groenstructuurkaart aangeduid voor beplanting en natuur. Hier staan al bomenrijen welke worden behouden en waar nodig opgevuld. De zuidzijde van het plangebied is aangeduid als Natuurnetwerk Brabant. Aansluitend aan het huidige bos wordt 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 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.

Toetsing bestemmingsplan

In figuur 24 is een uitsnede van de groenstructuurkaart van de gemeente Oosterhout opgenomen. De bestaande akker en de boerderijwoningen vallen (deels) in het landschapstype halfopen. De meest noordwestelijke akker houdt een open uitstraling doordat de oostzijde van de akker vrij is van opgaande beplanting. De boerderijwoning wordt landschappelijk ingepast met bomen, waardoor deze aansluit bij de groene enclave in het landschap die wordt gevormd door het bestaande recreatieve terrein. De zuidzijde van het plangebied is aangeduid als Natuurnetwerk Brabant. Aansluitend aan het huidige bos wordt 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 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. De ontwikkeling tast niet de bestaande groenstructuur aan.



Figuur 24 Uitsnede Groenstructuurkaart gemeente Oosterhout met rood omlijnd het plangebied.

Monumentale bomen

Bescherming vindt plaats door aanwijzing van monumentale bomen die via de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) en het bestemmingsplan zijn beschermd. Voor monumentale bomen geldt ingevolge de APV een vergunningsplicht voor het kappen. Aanvullend geldt rondom monumentale bomen, op basis van het bestemmingsplan, een vergunningsplicht voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op deze boom.

Toetsing bestemmingsplan

In het zuiden van het plangebied, tussen de Hoevestraat en de Ketenbaan, staan omme nabij 100 zomereiken welke zijn opgenomen op de monumentale bomenlijst van de gemeente Oosterhout in verband met de landschappelijke/cultuurhistorische waarde. Deze bomen worden voor de beoogde ontwikkeling niet gekapt. Aan de Seterseweg staan 8 zomereiken welke eveneens zijn opgenomen op de monumentale bomenlijst, deze bomen zijn beeldbepalen/van belang voor de groene structuur in het gebied. Deze bomen staan echter niet in het plangebied, maar aan de overzijde van de weg. Toch moet bij de werkzaamheden voor de beoogde ontwikkeling rekening worden gehouden met de beschermde status van de bomen.

De monumentale bomen zijn aangeduid op de verbeelding. De bescherming van monumentale bomen is geborgd via artikel 9 van de regels.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijke groenbeleid.

4.5 Water

4.5.1 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 beleid en de daarmee samenhangende doelen en ambities van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Hiermee geeft het waterschap de koers aan voor de komende zes jaar. In het Waterbeheerprogramma staan de kerntaken van het waterschap centraal. Dat zijn zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw, bescherming tegen overstromingen en het zuiveren van afvalwater. In dit plan is verwoord dat het waterschap aan een beter watersysteem werkt, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Het waterschap heeft waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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 beleidsregel 'Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

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.

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.

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. Er wordt geen neerslag afgevoerd naar een oppervlakte lichaam.

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.

Omdat de neerslag niet wordt afgevoerd op het oppervlaktewater is er geen vergunning benodigd bij het waterschap

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

Verder zal de initiatiefnemer ervoor 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.

4.5.2 Gemeentelijk 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 belangrijkste uitgangspunten in het water- en rioleringsplan voor het water in Oosterhout zijn: schoon water schoonhouden, 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.

De hemelwaterverordening 2023 wordt in de december 2023 voorgelegd aan de gemeenteraad hierbij wordt de lijn:

- Minimaal 500 liter waterberging voor hergebruik van regenwater

- Infiltratie van regenwater in de bodem door voldoende waterberging te maken om 40 mm regen in een uur te kunnen opvangen dat valt op al het nieuwe verhard oppervlak (daken + tuinverharding)
- Voorkomen van regenwater in panden (ook omgeving) bij een regenbui van 70 mm in een uur. Hierbij mag de openbare ruimte, tuinen en landschap tijdelijk geheel blank staan maar geen water in panden stromen.

Toetsing bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling houdt rekening met de voorkeursvolgorde infiltreren-bergen-afvoeren. 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.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunningen worden de aanvragen getoetst aan de hemelwaterverordening.

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.

Toetsing bestemmingsplan

De benodigde afvoercapaciteit voor het bedrijf aan de Hoevestraat 17 neemt niet toe. De nieuwe woningen worden aangesloten op het openbaar riool.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 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 2024 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.

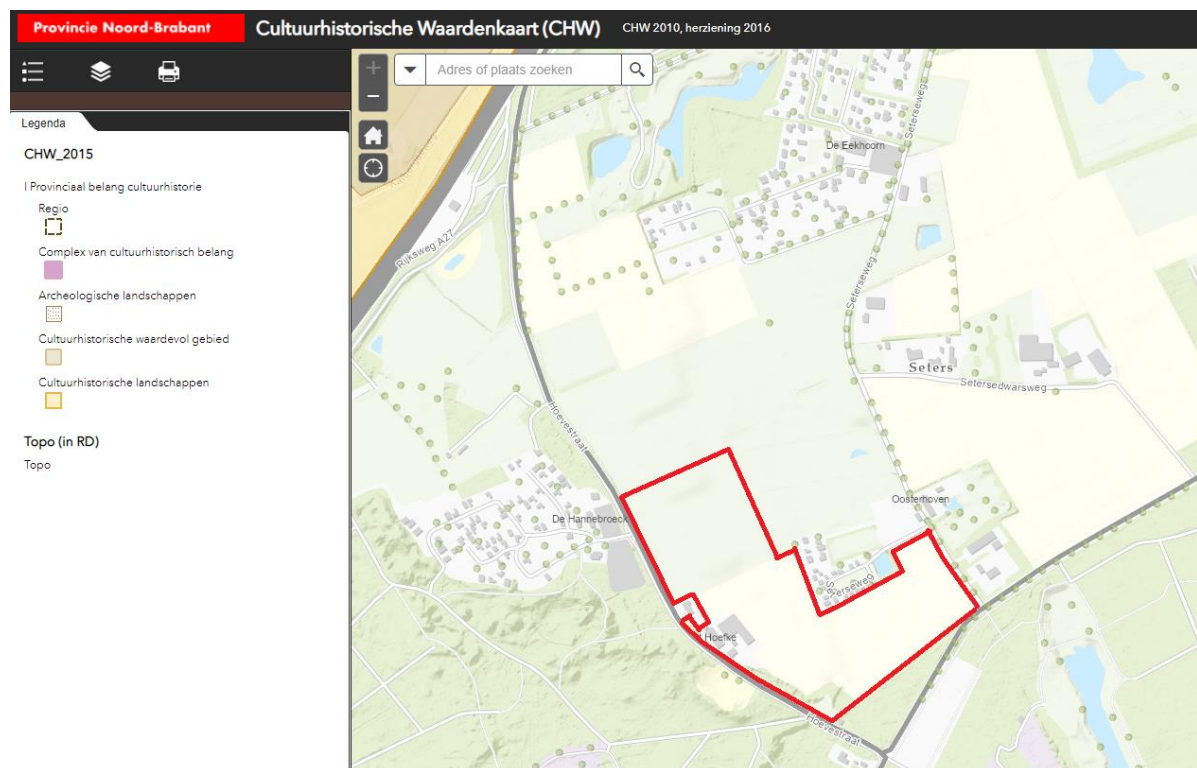
Ieder nieuw bestemmingsplan moet een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. 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.

4.6.2 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 25.



Figuur 25 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant met het plangebied rood omlijnd.

Toetsing bestemmingsplan

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

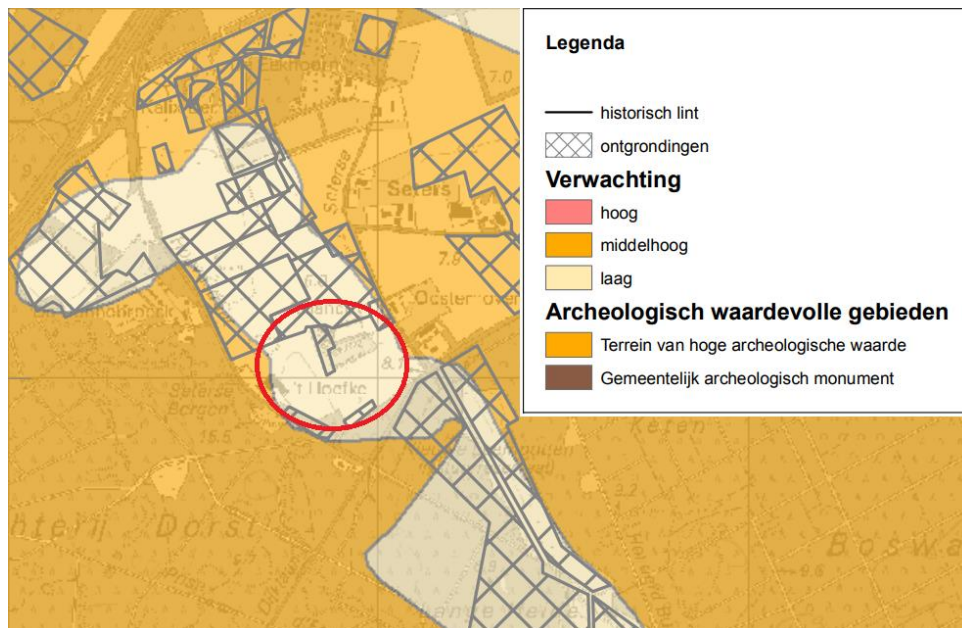
4.6.3 Gemeentelijke beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het beschermen en versterken van archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt.

Erfgoedverordening en Erfgoedkaart en Archeologische beleidskaart

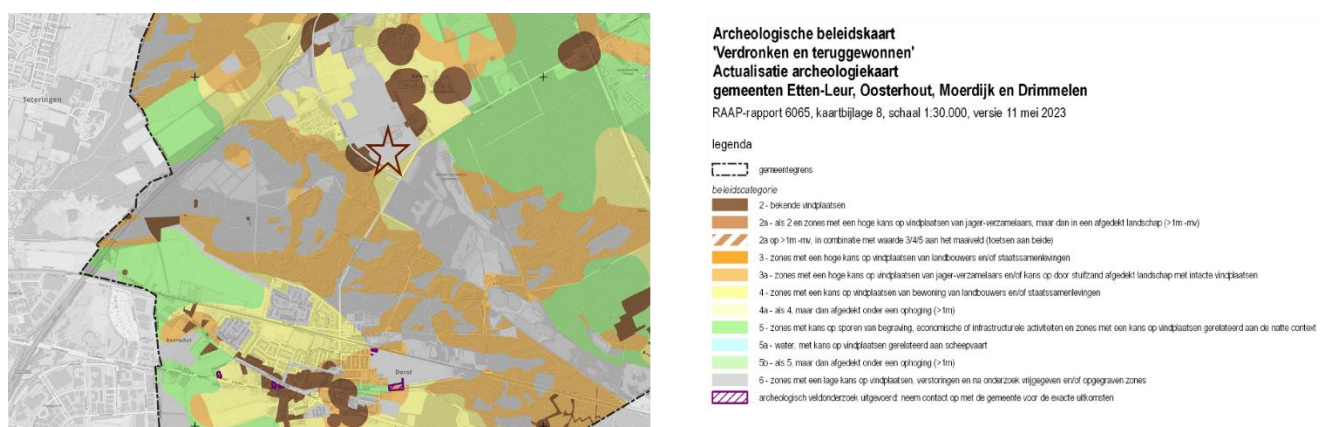
In de erfgoedverordening staan voorschriften en regels met betrekking tot cultureel erfgoed, zowel voor monumenten als archeologie. Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk.

De Erfgoedkaart is op 25 januari 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze kaart geeft de cultuurhistorische waarden in Oosterhout weer waardoor deze als volwaardig belang in ruimtelijke planvorming mee kunnen worden gewogen. Het gebied kent een lage verwachting ook hebben er al ontgroningen plaatsgevonden aan de randen van het plangebied.



Figuur 26 Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout, Archeologische beleidskaart met plangebied.

Onderdeel van de Erfgoedkaart is de archeologische beleidskaart. Deze is in 2025 geactualiseerd. Op 1 april 2025 heeft de gemeenteraad van Oosterhout de 'Archeologische beleidskaart 'Verdronken en teruggewonnen' actualisatie van de archeologiekaarten van de gemeenten Etten-Leur, Oosterhout, Moerdijk en Drimmelen' vastgesteld. Deze archeologische beleidskaart vervangt de eerdere archeologische beleidskaart uit 2012.



Figuur 27 Uitsnede archeologiekaart met plangebied

Erfgoed en archeologie

Uit de erfgoedkaart (figuur 26) blijkt dat het plangebied een lage verwachting heeft en dat ontgroningen hebben plaatsgevonden aan de randen van het plangebied.

Uit archeologiekaart (figuur 27) blijkt dat het grootste deel van het plangebied een verwachting heeft met een kleine kans op vindplaatsen. Alleen ter plaatse van het bestaande boerenerf (Hoevestraat 17) is een bekende vindplaats. Op deze locatie zijn geen werkzaamheden voorzien.

De archeologie beleidskaart wordt vertaald in het bestemmingsplan. De verwachting 2 “bekende vindplaatsen” krijgt de bestemming ‘Waarde-archeologie’ binnen het plangebied en ook de daarbij behorende regeling wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

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.

4.7 Milieu

4.7.1 Veiligheid

Externe veiligheid

De gemeente Oosterhout heeft op 5 september 2017 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. In het beleid is vastgelegd dat externe veiligheid erop is gericht om risico's voor haar burgers en de bedrijven te voorkomen. Risicobronnen zijn niet toegelaten buiten aangewezen risicogebieden, zoals industrieterreinen. Echter kunnen op bestaande (spoor) wegen en vaarwegen risico's niet worden uitgesloten. Als er risico's zijn toegelaten worden die zoveel mogelijk beperkt en moeten die beheersbaar zijn. In de visie geeft de gemeente aan welke risico's op het gebied van externe veiligheid de raad acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen. Hierin zijn wettelijke veiligheidsafstanden opgenomen, waardoor er een minimale ruimtelijke scheiding ontstaat. De Beleidsvisie externe veiligheid is gemaakt om een verdergaande ruimtelijke scheiding tussen risicovolle activiteiten en te beschermen objecten te stimuleren en waarborgen.

De visie onderscheidt twee gebiedstypen:

- Gebied A waar nieuwe Bevi-inrichtingen zijn toegestaan en inrichting(en) met een opslag van maximaal 10 ton vuurwerk;
- Gebied B waar Bevi-inrichtingen en inrichting(en) met opslag van vuurwerk niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande situaties.

Tenslotte moeten de mogelijkheden voor de evacuatie van personen en de voorbereiding op de bestrijding van een ramp voldoende zijn. Het beleid houdt ook in dat minder zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van een risicobron beter moet worden beschermd.

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 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 2023 van de Bestuur Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant (bijlage 2 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.

Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen verschillende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies (zoals wonen). In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Deze milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden.

Toetsing bestemmingsplan

Met het plan mogen omliggende (bedrijfs)functies niet worden belemmerd. Dat is in beginsel het geval als 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 recreatieterrein 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 recreatieterrein 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.

Conclusie

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

4.7.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege een weg bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. Ten gevolge van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn in principe alle wegen in Nederland gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven.

Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. Dit geldt eveneens als het bestemmingsplan de aanleg van een nieuwe gezoneerde weg mogelijk maakt.

De hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) voor de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer voor nieuwe woningen bedraagt 48 dB. In bepaalde gevallen kunnen door het bevoegd gezag hogere waarden vastgesteld worden. De maximaal toegestane hogere waarde bedraagt 63 dB voor binnenstedelijke situaties.

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 onderzoek blijkt ook dat als 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. Een van de twee woningen aan de Seterseweg is gelegen nabij de in- en uitrit en parkeerplaats van de recreatieterrein Alliance. Dat zal enig geluid met zich meebrengen. Gelet op de aard van het recreatieterrein (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.

4.7.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5 titel 5.2. In dit hoofdstuk zijn onder andere de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, voor projectsaldering, voor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit en voor het toetsen aan grenswaarden. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

In het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) en de daarop gebaseerde Regeling Niet In Betekenende Mate (luchtkwaliteitseisen) is geregeld welke projecten niet meer getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Projecten, die maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀) bijdragen aan de lokale luchtkwaliteit vallen onder de definitie van NIBM en hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Toetsing bestemmingsplan

Met het voorliggende plan wordt een deel van de agrarische gronden in hoofdzaak omgezet naar natuur. Op het landgoed worden twee nieuwe woonbestemmingen toegevoegd. De twee overgebleven agrarische gebouwen worden omgezet naar statische opslag en de bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een bedrijfswoning behorende bij de statische opslag. Gelet daarop is op grond van het Besluit niet in betekenende 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. Ook 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.

Conclusie

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

4.7.4 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.

4.7.5 Bodem

Het is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen rekening te houden met de bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid. Bij een (interne) functiewijziging naar een gevoeliger bestemming dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit past bij de beoogde functie. Als de bodemkwaliteit mogelijke leidt tot gezondheidsrisico's voor de gebruikers, zullen deze risico's moeten worden weggenomen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen kaders aan de aanvaardbaarheid van bodemverontreinigingen. De volgende uitgangspunten overheersen:

- het geschikt maken van de bodem voor de voorgenomen functie;
- het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- het wegnemen van actuele risico's.

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking, waarbij de Wet bodembescherming komt te vervallen. Voor lokale en regionale regels met betrekking tot bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn de regels van het Tijdelijk Omgevingsplan van toepassing

Toetsing bestemmingsplan

Uit bureauonderzoek wat bij de gemeente heeft plaatsgevonden blijkt dat er geen milieubelastende activiteiten in het verleden ter plekke van de toekomstige 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 historisch bodemonderzoek volgens de NEN 5725 moeten worden uitgevoerd van de afzonderlijke bouwkwavels. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 moeten worden overlegd.

Ontplobbare oorlogsresten

In de Tweede Wereldoorlog lag de omgeving van de gemeente Oosterhout in de frontlinie. Als gevolg van oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog kunnen ontplobbare oorlogsresten zijn achtergebleven.

Op basis van het gemeentebreed vooronderzoek (Saricon, 19SO34-VO-02_18 september 2020) is de situatie in de gemeente Oosterhout in beeld gebracht. In het vooronderzoek is aangegeven welke gebieden als verdacht of onverdacht op ontplobbare oorlogsresten kunnen worden beschouwd. Een 'verdacht gebied' is een gebied met een verhoogde kans op nog aanwezige ontplobbare oorlogsresten. Op basis van de Arbowetgeving en de Openbare Orde en Veiligheid dienen alle risico's voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden in kaart te worden gebracht waarbij de risico's zoveel mogelijk moeten worden ingeperkt.

In het geval van grondroerende werkzaamheden dient het opsporingsgebied te worden onderzocht volgens de in het CS-OOO gestelde eisen om eventuele risico's van het ongewenst tot uitwerking komen van de ontplobbare oorlogsresten zoveel mogelijk uit te sluiten.

Toetsing bestemmingsplan

Op basis van het gemeentebreed vooronderzoek (Saricon, 19SO34-VO-02_18 september 2020) is de locatie niet verdacht op voorkomen van ontplobbare oorlogsresten.

Conclusie

Het thema bodem is geen belemmering om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een van de twee landgoedwoningen moet er wel nog een historisch bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.7.6 M.e.r.- regelgeving

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voor de ontwerpbestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Daarnaast wordt het toetsingskader bepaald door de Wet natuurbescherming, de Wet milieubeheer en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Toetsing bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan omvat geen activiteiten die in onderdeel C zijn genoemd of in onderdeel D en waarvoor ook 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 als een activiteit in onderdeel C of D zich voor doet. Met het plan wordt het landschap heringericht. Agrarische gronden worden omgezet en ingericht als natuurgonden. 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 recreatieterreinen aanwezig. De toevoeging maakt niet dat er ruimtelijk een stedelijke uitstraling zal ontstaan. Ook 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 Setersedwarsweg. 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 recreatieterreinen 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 bosrijke 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.

4.8 Kabels en Leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd en beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Ter bescherming van de kabels en leidingen en de omgeving worden zones opgenomen in een bestemmingsplan waarin beperkingen gelden.

Toetsing bestemmingsplan

Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden. 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. De veiligheidssituatie wat betreft elektromagnetische straling is aanvaardbaar. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in het aanleggen van planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen.

Conclusie

Het thema kabels en leidingen is geen belemmering om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

4.9 Stedenbouw en Welstand

In dit hoofdstuk wordt duidelijk wat de ruimtelijke impact is op de omgeving, hoe er getracht is de ontwikkeling in te passen in de omgeving en welke belangenafweging is gemaakt.

4.9.1 Stedenbouwkundige inpassing

Voor het Landgoed 't Hoefke is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zie bijlage 3 bij de regels. In dit document wordt een korte beschrijving gegeven van de context en de locatie, gevolgd door een uitleg van het inrichtingsplan. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de beeldkwaliteit. Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en het groen, worden vastgelegd geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan richt zich met name op die aspecten, die niet in het bestemmingsplan worden geregeld, zoals de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen en materiaalgebruik bijvoorbeeld. Daarnaast vormt het document een inspiratiekader voor toekomstig architecten en ontwerpers van het toekomstige landgoed en dient het als toetsingskader voor beleid en nadere advisering.

De nieuwe twee woningen worden geclusterd op een samenhangend erf tegenover twee bestaande woningen aan de Seterseweg. Binnen de erfopstelling maken we onderscheid tussen een boerderij- en een schuurwoning. De eerste woning krijgt de vorm van een eigentijdse langgevelboerderij en staat parallel aan de Seterseweg zoals op Seters in het algemeen het gebruik was. Deze woning krijgt een prominente plek en is duidelijk zichtbaar vanaf het zuidelijk deel van het landgoed, maar ook vanaf de kruising Seterseweg en de Ketenbaan. De tweede woning krijgt de uitstraling van een agrarische schuur. Beide woningen verschillen weliswaar van karakter en uitstraling, maar worden samengebracht door het erf, dat als het ware het cement tussen de gebouwen vormt.

Zichtlijnen, routing en groenstructuren zorgen voor samenhang binnen het landgoed.

4.9.2 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 20 september 2016 de Welstandsnota vastgesteld. Voor bijna heel Oosterhout zijn de welstandsregels en welstandstoetsing afgeschaft. Dit betekent dat aanvragen voor

een omgevingsvergunning in de welstandsvrije gebieden niet langer getoetst worden aan welstandscriteria. Wel kan er achteraf, via de zogenaamde 'excessenregeling', worden opgetreden tegen bouwwerken die in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

In de beschermde stads- en dorpsgezichten, bij rijks- en gemeentelijke monumenten en in de nieuwbouwwijk de Contreie blijven de welstandsregels wel van kracht.

Toetsing bestemmingsplan

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. Voor het landgoed is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de regels is geborgd dat het landgoed en de twee landgoedwoningen conform het beeldkwaliteitsplan moeten worden gerealiseerd.

4.9.3 Windhinder

Windhinder treedt op rond hoge gebouwen. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Door onderzoek (computeranimatie of windtunnelonderzoek) kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder of windgevaar zal optreden. Ook kan bekeken worden welke maatregelen mogelijk zijn om windhinder te voorkomen of te beperken.

In de gemeente Oosterhout wordt het volgende beslismodel gehanteerd om te bepalen wanneer een windhinderonderzoek noodzakelijk is (afgeleid van de NEN 8100):

- Gebouwen hoger dan 30 meter: windhinderonderzoek is nodig.
- Gebouwen met een hoogte tussen de 15 tot 30 meter: een specialist beoordeelt of windhinderonderzoek nodig is.

Toetsing bestemmingsplan

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een gebouw van maximaal 10 meter hoog. Op grond van het beslismodel is daarom geen windhinderonderzoek vereist.

4.9.4 Bezonning en Schaduwwerking

Om inzicht te krijgen in de toename van schaduw op de omgeving door de beoogde nieuwbouw wordt met bezonningsdiagrammen de bestaande planologische situatie vergeleken met de toekomstige planologische situatie. Hiervoor zijn de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

- 21 maart: de dag dat de zon halfhoog staat (zomertijd);
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 september: de dag dat de zon halfhoog staat (wintertijd);
- 21 december: de dag dat de zon het laagst staat.

Waarbij wordt gekeken naar de volgende tijdstippen:

- 9.00 uur
- 12.00 uur
- 15.00 uur
- 18.00 uur (op 21 december niet relevant, omdat de zon dan al onder is)
- 20.00 uur (alleen in juni)

Er zijn in Nederland geen vaste normen voor bezonning die door wet- en regelgeving worden aangestuurd. In de gemeente Oosterhout wordt de volgende norm gehanteerd (afgeleid van de TNO norm):

- Ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

Toetsing bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in landelijk gebied. De maximale bouwhoogte voor gebouwen is in de regels vastgelegd op 10 meter. Gezien de afstanden tot bestaande (recreatie) woningen en de maximale bouwhoogte is het dermate onwaarschijnlijk dat de bezonning van bestaande woningen

wordt aangetast, dat een bezonningsstudie niet is vereist. Naar aanleiding van een gesprek tussen de initiatiefnemer en het recreatieterrein Alliance is overeengekomen om de boomhoogte oplopend vorm te geven. Van laag naar hoog gezien de zijde van Alliance dit i.v.m. hinder van de bomen.

4.9.5 Privacy

In het Burgerlijk Wetboek artikel 50 lid 1 is opgenomen dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erfgrens ramen, muuropeningen, balkons of andere soortgelijke werken te hebben die uitzicht geven op een naastgelegen erf. Alle bouwwerken moeten voldoen aan deze wettelijke eis. Toch kan het voorkomen dat er door een ontwikkeling wijzigingen op het gebied van privacy plaatsvinden. Met een privacy-studie wordt onderzocht of onevenredige aantasting kan plaatsvinden door zicht vanuit het plangebied op bestaande (woon)percelen. Daarbij wordt opgemerkt dat enig verlies van privacy niet altijd betekent dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt ook gekeken naar de omgeving, zoals de bouwhoogtes van omliggende panden, de stedelijkheid van het gebied en het type activiteit dat plaatsvindt op omliggende percelen.

Toetsing bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in landelijk gebied. Er worden geen ramen, muuropeningen, balkons of andere soortgelijke werken binnen twee meter van een erfgrens gerealiseerd. De maximale bouwhoogte voor gebouwen is in de regels vastgelegd op 10 meter. Gezien de afstand tot bestaande (recreatie)woningen en de maximale bouwhoogte is het dermate onwaarschijnlijk dat de privacy van bestaande woningen wordt aangetast, dat een privacy-studie niet is vereist. Met de inrichting van het landschap is ook rekening gehouden met bestaande woningen en het naburige recreatieterrein. Door de positionering van de groenstructuren en de wandelpaden wordt zicht op bestaande woningen en het recreatieterrein niet aangetast.

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 het bestaand stedelijk gebied.

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 de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied en 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

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.

Flexibiliteitsregels

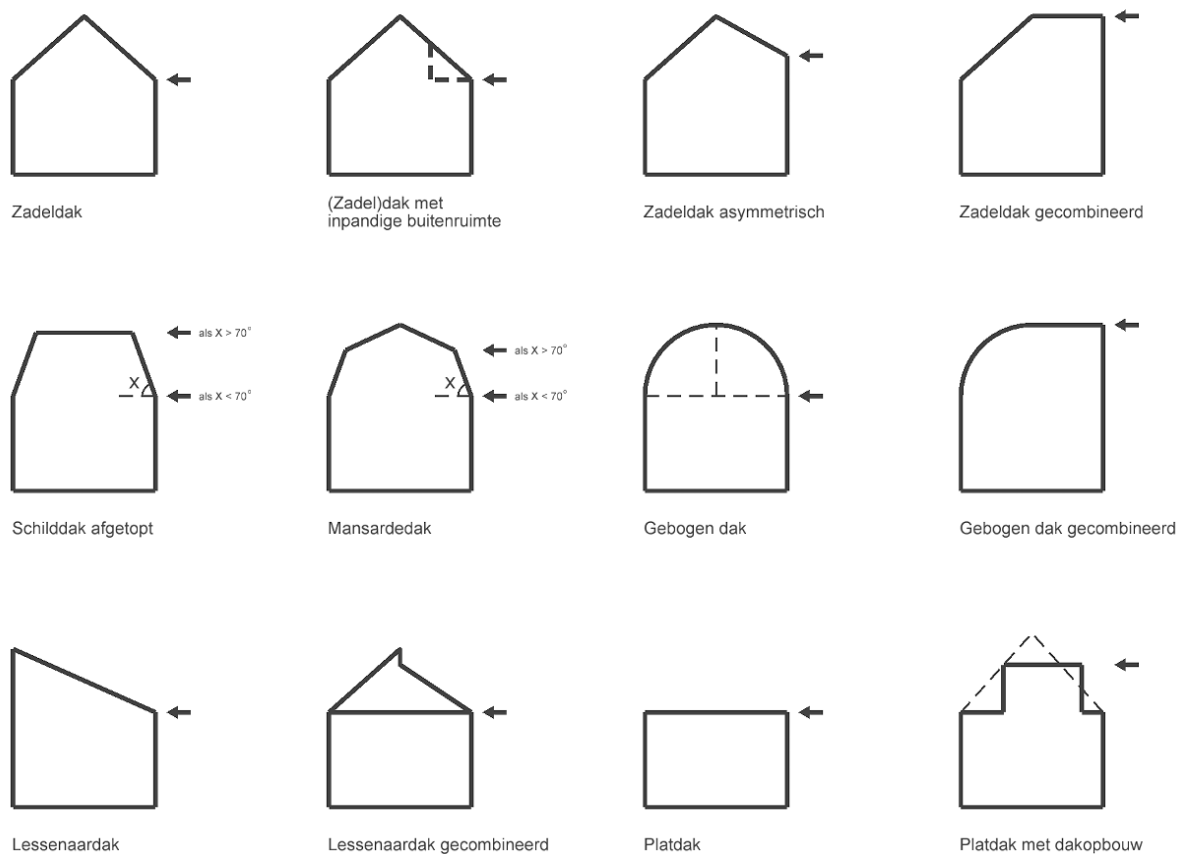
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

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.

Bepalen goothoogte

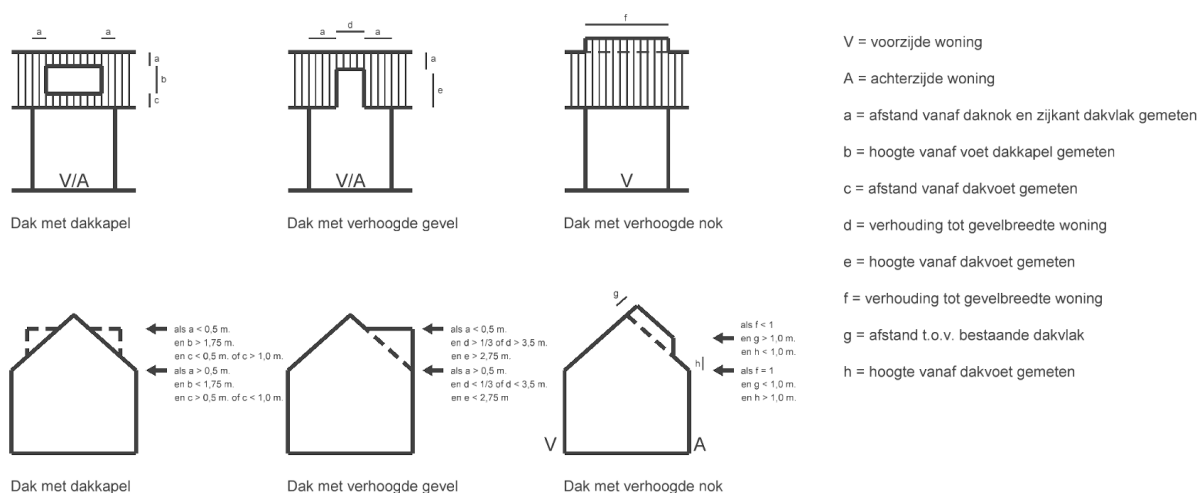
Er is wel eens sprake van misverstanden over de wijze waarop de goothoogte of bouw- c.q. nokhoogte van een gebouw moet worden geïnterpreteerd. De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, 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 29 dakvormen met bijhorende maatgevende goothoogte.

Uitbreidingen in het dakvlak



Figuur 30 Uitbreidingen in het dakvlak met bijbehorende maatgevende goothoogte.

Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de meest voorkomende bestemmingen kort toegelicht.

Agrarisch

De tot 'Agrarisch' bestemde gronden zijn enerzijds bestemd voor de agrarische bedrijfsactiviteiten 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 teeltondersteunende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf

De tot 'Bedrijf' met de aanduiding 'statische opslag' bestemde gronden zijn bedoeld voor statische opslag. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen mogen staan. Het aantal m² is beperkt in de regels tot de bestaande gebouwen. Er worden geen verdere uitbreidingsmogelijkheden geboden. De maximale goot- en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen. Binnen het bouwvlak van de bestemming bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan. 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.

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 dagrecreatie zijn toegestaan. Binnen deze bestemming worden alleen erfafscheidingen toegestaan. Daarnaast is ter bescherming van de gronden en hun waarden een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Wonen - Landgoed

De bestemming 'Wonen - Landgoed' heeft betrekking op de twee nieuwe landgoedwoningen in het plangebied. Deze bestemming is opgenomen vanwege de landschappelijke verschijningsvorm van de landgoedwoningen met omringende tuinen. Voor de landgoederen zijn specifieke bepalingen in het plan opgenomen. Per bouwvlak mag maar één woning worden gebouwd.

Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van de woning en de bijbehorende bouwwerken 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. Ook is er een koppeling gemaakt met het beeldkwaliteitsplan van het Landgoed.

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 0,40 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 als uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord. Al dan niet na het treffen van maatregelen.

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.

Luchtvaartverkeerszone ILS en luchtverkeerszone funnel en IHCS

Ter plaatse van de aanduidingen is een maximale toelaatbare hoogte van objecten toegestaan ten opzichte van NAP om de aanvliegroutes van de vliegbasis Gilze Rijen van Defensie niet te belemmeren.

Vrijwaringszone – radar

Ter plaatse van de aanduiding is een maximale toelaatbare hoogte van objecten toegestaan ten opzichte van NAP om de radars van Defensie niet te belemmeren,

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. Ook 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 bezien 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 hiertegen 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

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.

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>

In verband met de coronapandemie is de omgevingsdialoog gevoerd in de vorm van een brief waarin het initiatief is toegelicht met de mogelijkheid om naar aanleiding hiervan vragen te stellen. De brief bezorgd bij de direct omwonende van het plangebied. Van de 7 geadresseerd hebben er 3 gereageerd. Ook is er een reactie ontvangen van iemand die niet was geadresseerd.

Twee reacties waren erg positief. Vooral de ontwikkeling van de natuur werd daarin gezien als een aanwinst voor het gebied wat nu ieder jaar voor akkerbouw wordt gebruikt. Het creëren van de woningen werd niet als belemmering gezien. Een reactie ging over het behoud van vrij uitzicht vanuit de woning. De ontwikkeling van het landgoed voorziet echter niet in opgaande beplanting ter plekke zodat hier geen probleem ontstaat. Een reactie was een bezorgdheid over de drukte die de openstelling van het landgoed misschien met zich zal meebrengen. De gemeente Oosterhout heeft hier al over nagedacht voor de plannen van "Landschapspark de open Linie". Specifiek gaat het daarbij om het creëren van extra capaciteit van het parkeerterrein bij de Hannebroeck voor recreanten.

Het verslag 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 over voorontwerpbestemmingsplan Landgoed 't Hoefke' welke is bijgevoegd in bijlage 6. De inspraakreacties hebben geleid tot een aanscherping van de regels en de toelichting.

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 29 april 2022 tot en met 9 juni 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Hierop zijn 4 zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied (incl. lint Oosteind) herziening 26 (Hoevestraat 17)' welke is bijgevoegd in bijlage 7. Tussen besluitvorming van het college en de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de lov van de provincie gewijzigd. De randvoorwaarden voor het ontwikkelen van een landgoed zijn gewijzigd. Dit heeft tot gevolg gehad dat het ontwerpbestemmingsplan op nieuw ter inzage moest worden ingelegd in lijn met de nieuwe lov. De zienswijzen die hebben geleid tot een aanpassing van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt. In de reactienota is ook opgenomen welke ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd.

Het tweede ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 28 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze terinzagelegging bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen in te dienen. Deze terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze op woensdag 27 december 2023 bekend gemaakt. Van deze gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is door twee rechtspersonen gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied (incl. lint Oosteind) herziening 26 (Hoevestraat 17)' welke is bijgevoegd in bijlage 9 van de toelichting. Ook de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied (incl. lint Oosteind) herziening 26 (Hoevestraat 17)' welke is bijgevoegd in bijlage 9 van de toelichting.

Op 24 februari 2026 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.