

BESTEMMINGSPLAN

Gemeente Oosterhout

**"Buitengebied 2013, (incl. Lint Oosteind), herziening 30
(Steenovensebaan 29)"**

DOCUMENTNUMMER: OOSDOR29

DATUM: 6 maart 2024



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu



Bestemmingsplan

Gemeente Oosterhout

“Buitengebied 2013, (incl. Lint Oosteind), herziening 30 (Steenovensebaan 29)”

Inhoud

1. Toelichting met bijlagen
2. Regels met bijlagen
3. Verbeelding

status: vastgesteld

auteur:

5.1,2,e





Toelichting



Inhoud

1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding en doel.....	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Leeswijzer.....	10
2 PLANBESCHRIJVING	11
2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied.....	11
2.2 Beschrijving huidige situatie	12
2.3 Beschrijving beoogde situatie	19
2.4 Parkeren	27
2.5 Verkeer	32
3 BELEIDSKADER.....	35
3.1 Inleiding.....	35
3.2 Rijksbeleid	35
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	35
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	35
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	36
3.3 Provinciaal beleid	37
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	37
3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	38
3.4 Gemeentelijk beleid	47
3.4.1 Omgevingsvisie Oosterhout.....	47
3.4.2 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie	49
3.4.3 Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout-Breda	49
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	51
4.1 Inleiding.....	51
4.2 Bodem	51
4.3 Waterhuishouding.....	52
4.4 Cultuurhistorie	56
4.5 Archeologie	58
4.6 Natuur	60
4.6.1 Relevante emissies.....	60
4.7 Flora en fauna	63
4.8 Wegverkeerslawaaï	66
4.9 Bedrijven en milieuzonering	67
4.10 Geurhinder en veehouderijen.....	71



4.10.1 Geurgevoelige objecten binnen planlocatie	72
4.10.2 Invloed planlocatie op woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende geurgevoelige objecten	72
4.10.3 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)	72
4.10.4 Individuele geurhinder (voorgrondbelasting)	73
4.10.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven/woon- en leefklimaat ...	73
4.10.6 Conclusie	74
4.11 Gezondheid	74
4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)	74
4.11.2 Geitenhouderijen	75
4.12 Externe veiligheid	76
4.13 Luchtkwaliteit	77
4.13.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM)	77
4.13.2 Blootstelling aan verontreiniging	79
4.14 Kabels en leidingen	80
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	81
5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING	83
5.1 Inleiding	83
5.2 Opbouw bestemmingsplan	83
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	86
6.1 Inleiding	86
6.2 Economische uitvoerbaarheid	86
7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	87
7.1 Vooroverleg	87
7.2 Omgevingsdialoog	87
7.3 Zienswijzen	87
7.4 Handhaving	87
BIJLAGEN	89
1.1 Landschappelijk inpassingsplan;	89
1.2 Rapportage landschappelijk inpassingsplan;	89
1.3 Kosten aanleg landschappelijke inpassing (STILA) en aanvullende werkzaamheden;	89
2.1 Stikstofdepositieonderzoek;	89
2.2 AERIUS-berekening;	89
3.1 Beschikking en Begroting Cultuurhistorische waarden;	89
3.2 Meegenomen kosten Periodiek Instandhoudingsplan;	89
3.3 Onderbouwing Jacobushoeve onderhoud voor CHW-waarden;	89
4 Quicksan flora en fauna;	89



5 Geluidsonderzoek industrielawaai;.....	89
6 Omgevingsdialoog geanonimiseerd;.....	89
7.1 en 7.2 Waarde plattelandswoning en waarde vergelijkbaar object.	89
8 Reactienota vooroverleg en omgevingsdialoog.....	89
9 Verslag Omgevingsdialoog 2017	89
10 Standaardadvies Veiligheidsregio	89
11 Reactienota zienswijzen	89



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is eigenaar van de planlocatie aan de Steenovensebaan 29-29A-29C te Dorst. De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de kern Dorst binnen de gemeente Oosterhout. Binnen de planlocatie bevindt zich een agrarisch bedrijf in de hoedanigheid van een rundveehouderij met nevenactiviteiten in de hoedanigheid van horeca en verblijfsrecreatie onder de naam 'Jacobushoeve'.

Aan de planlocatie is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" inclusief de latere reparatieherziening de bestemming "Agrarisch" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" toegekend. De planlocatie is bovendien voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 7'. Vanwege deze functieaanduiding is ter plaatse naast onder meer een agrarisch gebruik eveneens een gebruik ten behoeve van horeca en detailhandel in streekeigen producten toegestaan. Verder is ter plaatse bewoning binnen een tweetal bedrijfswoningen toegestaan waarvan een bedrijfswoning een plattelandswoning betreft vanwege de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning'. Binnen de planlocatie is een bouwvlak van toepassing met een oppervlakte van circa 8.950 m². Het bestemmingsplan schrijft voor dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen voornoemd bouwvlak.

De initiatiefnemer is voornemens om de huidige nevenactiviteit horeca verder door te ontwikkelen tot de hoofdactiviteit van de 'Jacobushoeve' met een kleinschalige veehouderij als nevenactiviteit. Daarnaast wordt de huidige plattelandswoning hierbij definitief herbestemd tot burgerwoning. Het doorontwikkelen naar een horecabedrijf geeft daarmee een nieuwe invulling aan het monumentaal ensemble, waarbij de recreatieve waarden en beleving van het buitengebied van de gemeente Oosterhout worden versterkt. Het doorontwikkelen van de locatie naar een horecalocatie heeft daarbij de voorkeur ten opzichte van een verdere intensivering van het huidige agrarische bedrijf. Een en ander is bovendien ook passend in de visie Landschapspark Oosterhout-Breda (De Open Linie) waarin deze locatie is aangewezen als horecapunt.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het huidige planologische kader. Het vigerende bestemmingsplan bevat geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsmogelijkheid om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" benodigd. Daartoe is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Met de onderhavige toelichting wordt onderbouwd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie aan de Steenovensebaan 29-29A-29C te Dorst is gelegen in het buitengebied van de kern Dorst binnen de gemeente Oosterhout. De planlocatie bevindt zich overwegend tussen de kernen Oosterhout, Dongen, Rijen en Dorst. De bebouwde kom van de kern Dorst bevindt zich op een kortste afstand van circa 3,2 kilometer in overwegend zuidwestelijke richting.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oosterhout, sectie H, nummers 1158, 1168 en 1169 en kent een totale omvang van circa 31.990 m².

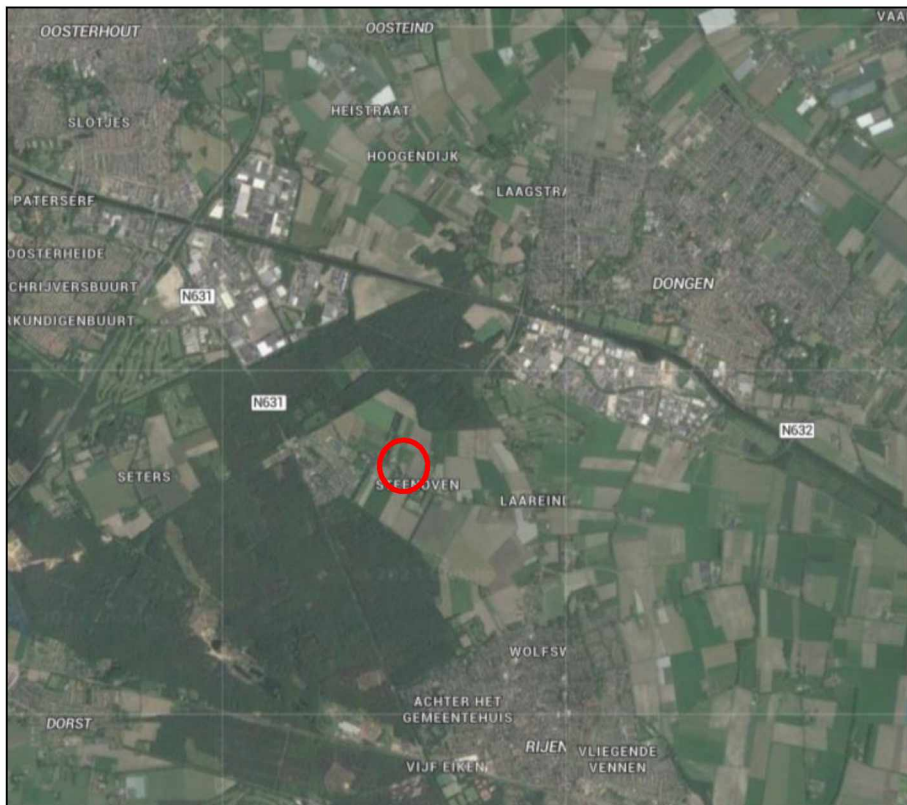


De locatie is gelegen aan de Steenovensebaan en wordt aan de overwegend zuidwestelijke zijde door deze weg begrensd. De Steenovensebaan betreft een lokale weg die uitsluitend ontsluiting biedt aan bestemmingsverkeer.

In het onderstaande is een luchtfoto van het plangebied met kadastrale aanduiding weergegeven, alsook een afbeelding waarop de ligging van de planlocatie is weergegeven ten opzichte van omliggende kernen. Verder is in het onderstaande eveneens een relevante uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)” opgenomen.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied met kadastrale duiding (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 2: Ligging planlocatie ten opzichte van omliggende kernen (planlocatie is indicatief aangegeven met een rode cirkel)



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" (planlocatie is indicatief aangegeven met rode omlijning)



1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in hoofdstuk 7 de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.

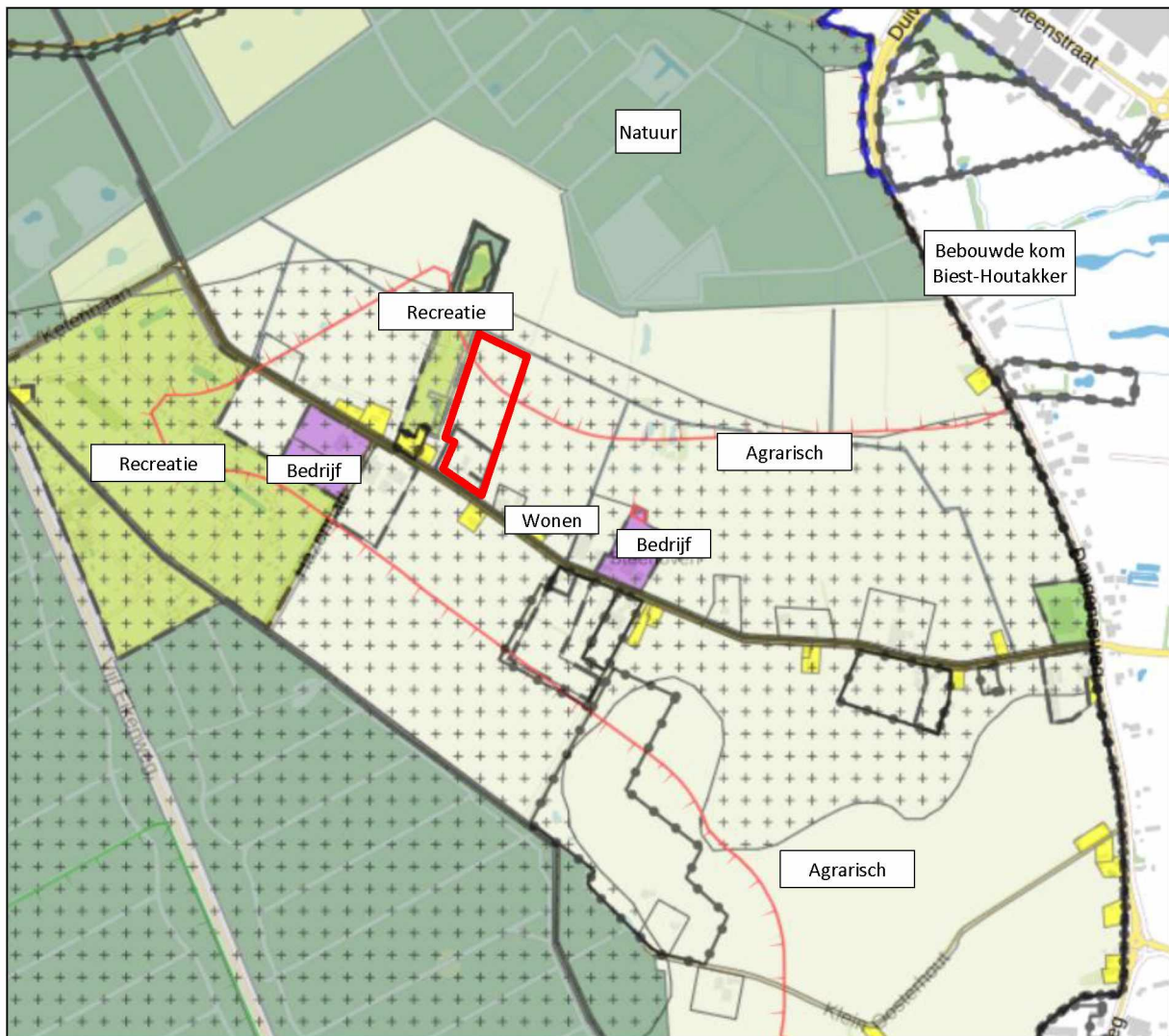


2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied

De planlocatie bevindt zich, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, aan de Steenovensebaan 29-29A-29C te Dorst. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de kern Dorst binnen de gemeente Oosterhout. De planlocatie bevindt zich overwegend tussen de kernen Oosterhout, Dongen, Rijen en Dorst. De bebouwde kom van de kern Dorst bevindt zich op een kortste afstand van circa 3,2 kilometer in overwegend zuidwestelijke richting.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buurtschap Steenoven en is gelegen aan het bebouwingslint aan de Steenovensebaan. Aan dit bebouwingslint en binnen het buurtschap Steenoven bevinden zich onder meer agrarische bedrijven, agrarische gronden, woningen, niet-agrarische bedrijvigheid en gronden met een recreatiebestemming. De omgeving van de planlocatie laat zich hierdoor kenschetsen als een gemengd buitengebied. In het onderstaande is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)” opgenomen waarop enkele omliggende functies zijn aangeduid.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)” met aanduiding enkele omliggende functies (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



2.2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie wordt binnen de planlocatie een agrarisch bedrijf geëxploiteerd in de hoedanigheid van een rundveehouderij met nevenactiviteiten in de vorm van horeca en verblijfsrecreatie onder de naam 'Jacobushoeve'. Er is sprake van een vergunde situatie voor het houden van 48 melk- en kalfkoeien, 41 stuks vrouwelijk jongvee en 4 volwassen paarden. De nevenactiviteiten bestaan concreet uit een B&B met 5 kamers (12 bedden), een vakantieappartement en een inpandige horecaruimte in de Vlaamse schuur met terras en streekwinkel met een verkoopruimte met een omvang van 100 m². Tevens is specifiek het rondleiden van mensen op de boerderij vergund als nevenactiviteit, alsook dagrecreatie op de agrarische gronden aansluitend aan het erf/bouwvlak waar activiteiten zoals boerengolf en een maisdoolhof plaatsvinden.

Bebouwing binnen de planlocatie bestaat onder meer uit twee woningen (één bedrijfswoning en één plattelandswoning) met bijbehorende bouwwerken en vier bedrijfsgebouwen, die dienst doen voor de huisvesting van het rundvee en de opslag van hooi en stro, machines en tractoren.

Verder bevindt zich binnen de planlocatie cultuurhistorisch waardevolle en monumentale bebouwing in de hoedanigheid van een langgevelboerderij en een Vlaamse schuur. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed stelt dat "de langgevelboerderij, onder rieten zadeldak met wolfseinde, in Ambachtelijk-traditionele bouwtrant, waarschijnlijk daterend is van voor 1800. Het pand heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een streekeigen boerderijtype. Het heeft architectuurhistorische waarde wegens de in- en uitwendig gaaf bewaard gebleven hoofdstructuur en ornamentale onderdelen van het interieur, de harmonische verhoudingen en ambachtelijk toegepaste traditionele bouwmaterialen. De boerderij heeft in combinatie met de bijbehorende Vlaamse schuur en kleine schuur ensemblewaarde en is tevens onderdeel van de historisch-ruimtelijke context van de buurtschap Steenoven. De boerderij is straatbeeldbepalend." (Rijksmonumentenregister, 2021)

In het onderstaande is een aantal afbeeldingen opgenomen waarop de huidige situatie binnen de planlocatie wordt weergegeven.



Figuur 5: Bestaande situatie planlocatie



Figuur 6: Monumentale boerderij met twee historische leilinden



Figuur 8: Achterzijde monumentale boerderij met koeienstal



Figuur 7: Landbouwschuur



Figuur 9: Monumentale Vlaamse schuur welke wordt gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteit



Huidige planologische situatie

In de huidige planologische situatie is het bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)” inclusief de latere reparatieherziening van toepassing op het plangebied. Het bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)” is op 28 augustus 2014 vastgesteld en is nadien in werking getreden en onherroepelijk geworden. Verder is het bestemmingsplan “Reparatie herziening buitengebied 2016” op 27 mei 2016 vastgesteld en is nadien in werking getreden en onherroepelijk geworden. De planlocatie kent op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. De planlocatie is bovendien voorzien van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – 7’. Vanwege deze functieaanduiding is ter plaatse naast onder meer een agrarisch gebruik eveneens een gebruik ten behoeve van horeca en detailhandel in streekeigen producten toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 250 m². Verder is ter plaatse bewoning binnen een tweetal bedrijfswoningen toegestaan waarvan een bedrijfswoning een plattelandswoning betreft vanwege de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – plattelandswoning’. Binnen de planlocatie is een bouwvlak van toepassing met een oppervlakte van circa 8.950 m². Het bestemmingsplan schrijft voor dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen voornoemd bouwvlak. In het onderstaande is een afbeelding van de vigerende planologische situatie binnen de planlocatie opgenomen.



Figuur 10: Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)”
(planlocatie is indicatief aangegeven met rode omlijning)



Verleende (omgevings)vergunningen ten behoeve van nevenfuncties

Verder is er sprake van diverse verleende omgevingsvergunningen waarmee de nevenfuncties binnen de planlocatie in de loop der tijd zijn uitgebreid. Deze worden in het onderstaande in chronologische volgorde weergegeven.

Verleende omgevingsvergunning voor logies en ontbijt

Op 2 februari 2009 is een omgevingsvergunning verleend voor logies en ontbijt in drie slaapkamers van de woonboerderij en twee slaapkamers van het bakhuis.

Verleende omgevingsvergunning voor horeca en verkoopruimte

Op 10 december 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor een verkoopruimte van maximaal 100 m² in de Vlaamse schuur voor verkoop van koffie, thee en frisdrank met een kleine lunchkaart, ijs en streekeigen producten en boerderijspecialiteiten. Ook is het parkeren van voertuigen en fietsen en het rondleiden van mensen vergund.

Deze omgevingsvergunning is nadien in het huidige bestemmingsplan vertaald en uitgebreid naar 250 m² ten behoeve van horeca en detailhandel.

Verleende omgevingsvergunning voor dagrecreatie (boerengolf, maïsdoolhof, etc)

Op 29 maart 2017 is een omgevingsvergunning voor gebruik verleend voor dagrecreatie (boerengolf enz.) ter plaatse van de gronden en bouwwerken op locatie. Specifiek is de vergunning verleend voor de percelen kadastraal bekend met nummer 728 en 904 (inmiddels verdeeld onder 1168, 1169 en 1158) van sectie H, gemeente Oosterhout. Hieronder is tevens de bijbehorende plattegrondtekening weergegeven met de contour op de gronden waarop de vergunning van toepassing. In totaliteit heeft de vergunning daarmee betrekking op 51.220 m² grondoppervlak.

UITSPANNING
Jacobushoeve
LIGGEN • ETEN • DRINKEN • SLAPEN

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
D.D. 29 MRT 2017 NR. 20170051

Boerengolf
Activiteiten
Dagrecreatie
en Agrarisch grondgebruik

Parkeren bezoekers
Parkeren passanten
48 plaatsen

Oprit

Sanitair groepen
60 m²

Uitspanning
188 m²

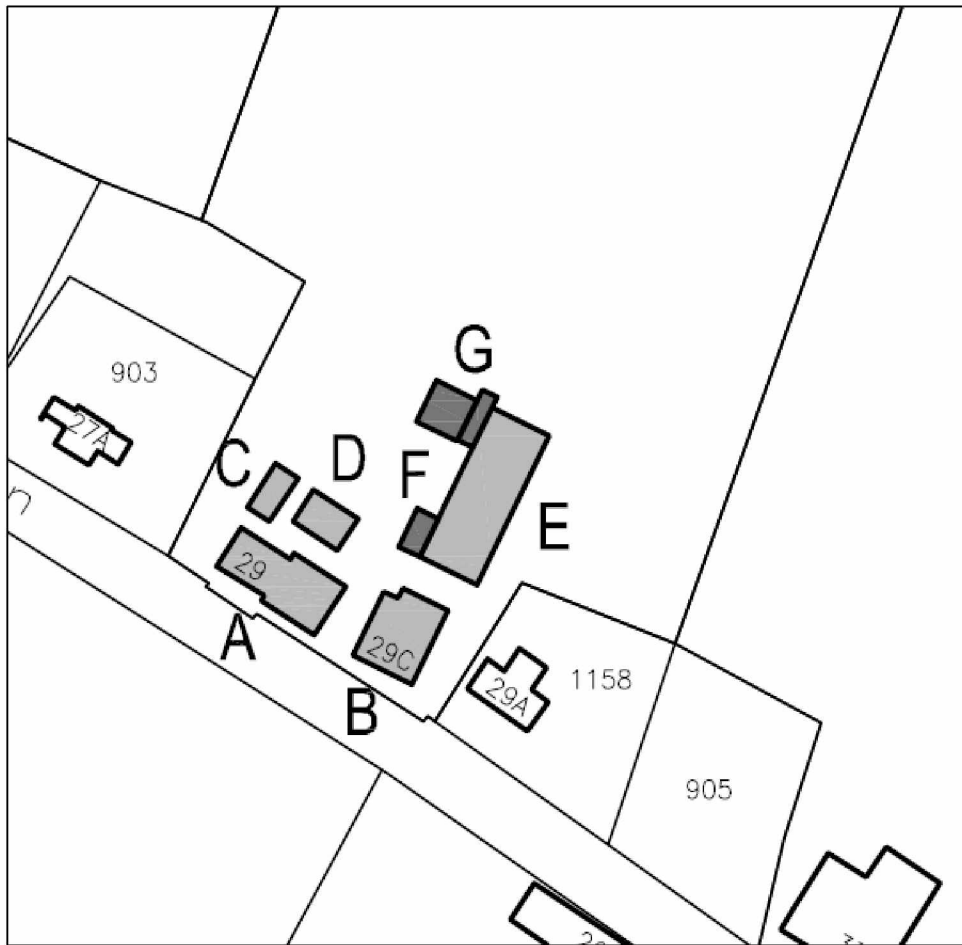
Verleende Brandveilig gebruik, alcohol- en exploitatievergunning

- Verleende omgevingsvergunning voor plaatsing van een tweetal bijgebouwen*

Pagina 17 van 89



van circa 42 m². In het onderstaande is hiervan de situatietekening opgenomen waarbij de nieuwste bouwwerken zijn weergegeven met F en G.



Figuur 12: Nieuwe situatie na verleende omgevingsvergunning 20 april 2023



2.3 Beschrijving beoogde situatie

Beoogd gebruik

De initiatiefnemer is voornemens om de huidige nevenactiviteit horeca verder door te ontwikkelen tot de hoofdactiviteit van de 'Jacobushoeve' met een kleinschalige veehouderij als nevenactiviteit. Daarnaast wordt de huidige plattelandswoning hierbij definitief herbestemd tot burgerwoning. Het doorontwikkelen naar een horecabedrijf geeft daarmee een nieuwe invulling aan het monumentaal ensemble, waarbij de recreatieve waarden en beleving van het buitengebied van de gemeente Oosterhout worden versterkt. Het doorontwikkelen van de locatie naar een horecalocatie heeft daarbij de voorkeur ten opzichte van een verdere intensivering van het huidige agrarische bedrijf. Een en ander is bovendien ook passend in de visie Landschapspark Oosterhout-Breda (De Open Linie) waarin deze locatie is aangeduid als horecapunt.

De 'Jacobushoeve' verandert hiermee van een in hoofdzaak agrarisch bedrijf naar een recreatief bedrijf en rustpunt waarbij de cultuurhistorische agrarische uitstraling en beleving van het kleinschalige ensemble van langgevelboerderij, de Vlaamse schuur en de kleine schuur blijft behouden.

Centraal in deze ontwikkeling staat de beleving van cultuurhistorie, recreatie, natuur en het landelijke buitenleven. Onderstaande afbeelding geeft een impressie weer van hoe het bedrijf nu al cultuurhistorie, recreatie, natuur en het landelijke buitenleven weet te combineren. De doelstelling is om straks het gehele erf zodanig in te richten dat eenzelfde beeldkwaliteit, uitstraling en sfeer heerst op locatie.



Figuur 13 Sfeerimpressie van de bestaande elementen op het bedrijf die in de toekomstige situatie verder worden versterkt

Om volledig om te kunnen schakelen naar een recreatief bedrijf is een volwaardige bedrijfsopzet noodzakelijk. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de relatief hoge onderhoudskosten van de cultuurhistorische bebouwing en de beperkingen die deze bebouwing met zich mee brengt¹.

Doordat de cultuurhistorische bebouwing niet naar wens verbouwd kan en mag worden, is hierdoor de gewenste efficiënte indeling niet haalbaar. Zo is een overkapping aan de Vlaamse schuur of aan de kleine schuur niet mogelijk. Tegelijkertijd dient wel voor ieder cultuurhistorisch gebouw een functie gevonden te worden om zo de financiële draagkracht en daarmee het bestaansrecht van het bouwwerk te waarborgen. Op onderstaande afbeelding is de beoogde functie van de aanwezige bebouwing weergegeven.

¹ Over een periode van zes jaar (2020 t/m 2025) is € 116.306,- begroot ten behoeve van instandhouding van de Rijksmonumentale bebouwing, zie bijlage



Concreet beschreven aan de hand van onderstaande afbeelding gaan de volgende gebruikswijzigingen binnen de planlocatie plaatsvinden:

1. de bestaande schuilhut wordt verplaatst en wordt enkel gebruikt voor de stalling van enkele stuks vee;
2. de kleine schuur wordt betrokken als bijgebouw bij de bedrijfswoning in de boerderij;
3. de grote schuur wordt onttrokken aan de agrarische functie en gaat gebruikt worden voor bijeenkomsten zoals bruiloften, bedrijfspresentaties, uitvaarten en feestavonden. De schuur wordt hiertoe omgebouwd met een doos-in-doo constructie, waarbij ervan wordt uitgegaan dat er geen muziekgeluid herkenbaar zal zijn bij omliggende woningen;
4. aan de grote schuur wordt een nieuw overdekt terras gerealiseerd passend bij het boerderij-ensemble;
5. bij de parkeerplaatsen wordt een nieuwe ontvangstruimte gerealiseerd in de vorm van een Hooimijt, waarin wordt voorzien in een garderobe, toiletgroep heren en dames, ijsvitrine en op de verdieping een vergaderruimte. Voor het bouwwerk is reeds op 20 april 2023 een omgevingsvergunning verleend.
6. de Vlaamse schuur wordt geheel ingevuld als restaurant met behoud van het terras en streekwinkel met een verkoopruimte voor ijs en streekproducten;
7. het bakhuisje blijft gelijk qua gebruik als vakantieappartement dan wel twee afzonderlijke kamers voor “logies en ontbijt”;
8. de boerderij blijft gelijk qua gebruik als bedrijfswoning en 3 kamers voor “logies en ontbijt”.



Figuur 14 Beoogde indeling bedrijfsvoering



Verbetering uitstraling bestaande landbouwschuur

Verder wordt de uitstraling van de bestaande landbouwschuur verbeterd. In de bestaande situatie heeft de landbouwschuur een moderne uitstraling met een hoge goothoogte. De wens is om de kap van de landbouwschuur de uitstraling te geven van een vroegere Karschop (overstek bij een veldschuur). Op onderstaande afbeelding is hiervan een voorbeeld gegeven. In de beoogde situatie zal de bestaande landbouwschuur daarom worden verbouwd zodat deze passend is binnen het cultuurhistorische boerenerf 'ensemble'.

In de beoogde situatie is de wens om de goothoogte te verlagen zodat deze aansluit op de Vlaamse schuur en de kleine schuur. Het verlagen van de goothoogte wordt gecombineerd met het creëren van een overdekt terras. Momenteel is op locatie nog geen overdekt terras aanwezig. Het aanbouwen van een terras aan de Vlaamse schuur of aan de kleine schuur is niet gewenst en onmogelijk gezien de status als Rijksmonument.



Figuur 15 Bestaande schuur (links), beoogd aanzicht (rechts)

Omdat de bezoekers, na het parkeren van de fiets of auto, de locatie benaderen vanaf de noordzijde is de wens om ook aan deze zijde de landbouwschuur verder aan te kleden middels een entreegebouw. Het entreegebouw krijgt hierbij de uitstraling van een Hooimijt, passend binnen het ensemble.

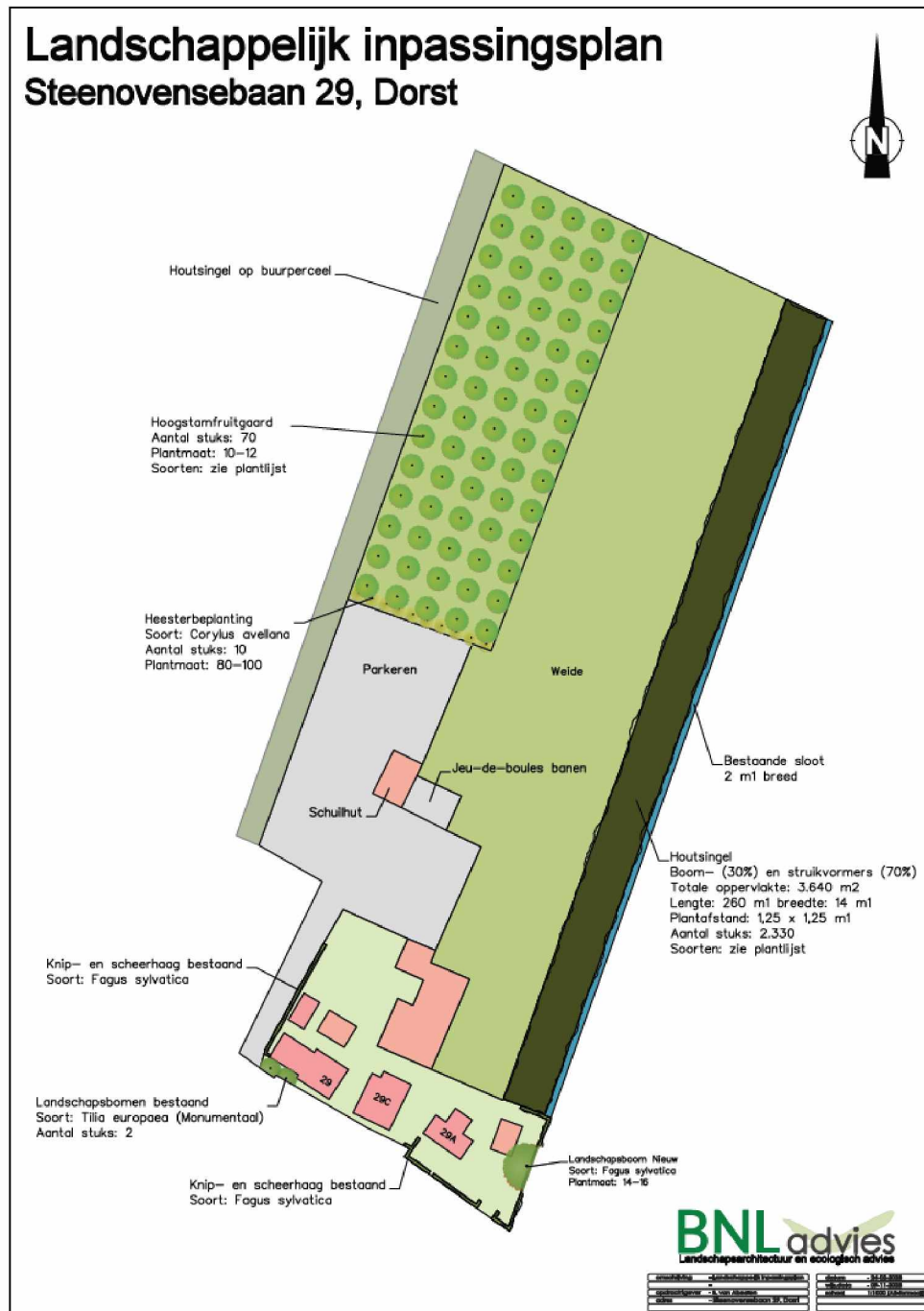


Figuur 16: Beoogde uitstraling entreegebouw

Landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering



De eigenaar is eveneens voornemens om aan de planlocatie een landschappelijke en ecologische impuls te geven aan de hand van een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing en een kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiermee worden ook de recreatieve waarden binnen het plangebied versterkt. In het onderstaande is een relevante uitsnede uit het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Het complete landschappelijke inpassingsplan is eveneens als bijlage aan de onderhavige toelichting gevoegd. Verder wordt in paragraaf 3.3.2 de landschappelijke inpassing verder toegelicht en is de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap uitgewerkt.



Figuur 17 Uitsnede landschappelijk inpassingsplan



Behouden van vee

In de beoogde situatie worden 10 stuks zoogkoeien behouden voor het bedrijfsconcept als “Hoeve” met verwijzing naar de historie van de locatie, het gebied en het ervaren van het “buitenleven”.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal de milieutoestemming voor de overige veestand van het bedrijf worden ingetrokken. Door het behoud van deze aantallen blijft op basis van de Wet geurhinder veehouderij sprake van een veehouderijbedrijf. Het behoud van deze minimale hoeveelheid aan vee is noodzakelijk voor het begrazen van de agrarische percelen die tot het eigendom van de initiatiefnemer behoren van ca. 5 hectare (2 stuks vee per ha.) en voor het bedrijfsconcept, zoals hiervoor benoemd.

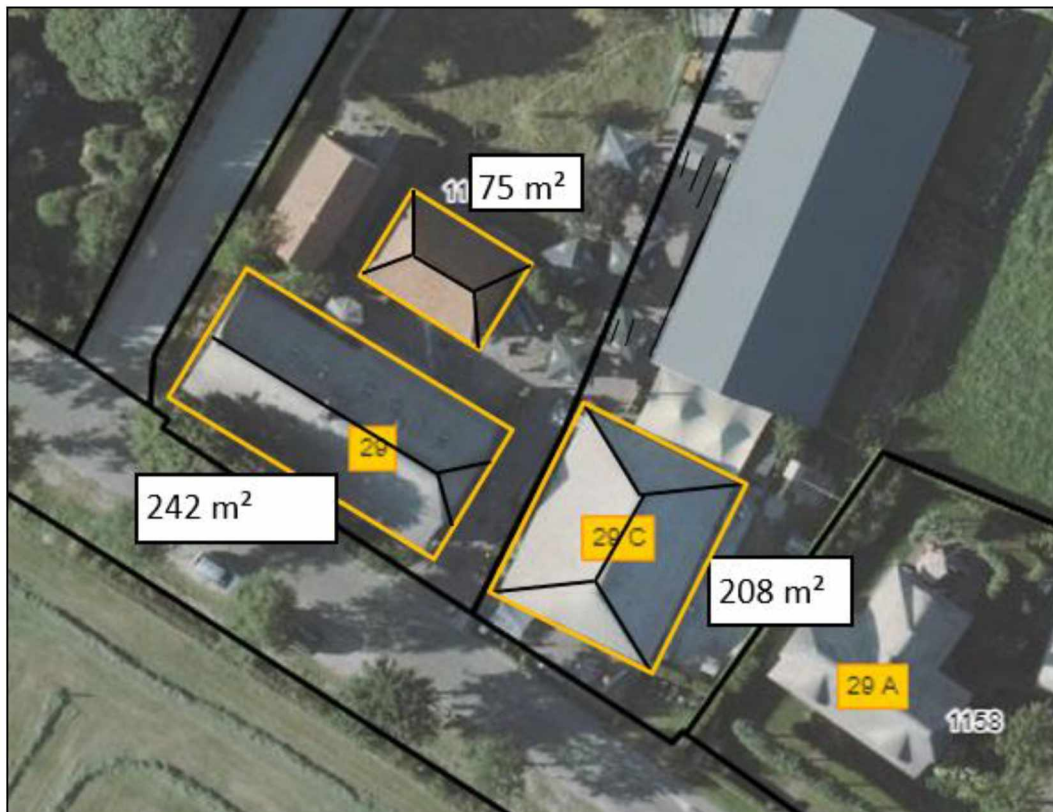
Door de horeca-activiteiten is reeds sprake van een “milieu-inrichting” op grond van categorie 18 van Bijlage I Besluit omgevingsrecht. Op basis van het Activiteitenbesluit is sprake van een type B bedrijf. Het houden van 10 stuks zoogkoeien verandert deze situatie niet.

Het houden van vee wordt enkel toegestaan in de naar achter te verplaatsen schuilhut. De schuilhut wordt naar achteren geplaatst vanwege het geuraspect, en vanwege de belevingswaarde. Klanten zijn hierdoor eerder geneigd om een wandeling te maken over het terrein en de achtergelegen landelijke gebieden. De schuilhut is op de verbeelding aangeven met een functieaanduiding gekoppeld aan de planregels waardoor is verzekgesteld dat alleen daar dieren gehouden mogen worden.

Ruimtelijke structuur

In het beoogde plan is de wens om zoveel mogelijk gebruik te blijven maken van de bestaande bebouwing. Daarnaast dient zoals beschreven ook per cultuurhistorisch gebouw een passende herbestemming te worden gevonden.

Binnen de planlocatie zijn drie gebouwen aanwezig welke een Rijksmonument zijn. Het betreft de gebouwen zoals genoemd in het Rijksmonumentregister als de “Vlaamse schuur” met Rijksmonumentnummer 526829, de “langgevelboerderij” met Rijksmonumentnummer 526752 en de “kleine schuur / stal” met Rijksmonumentnummer 526830. Op onderstaande afbeelding zijn de gebouwen weergegeven (geel omlijnd).

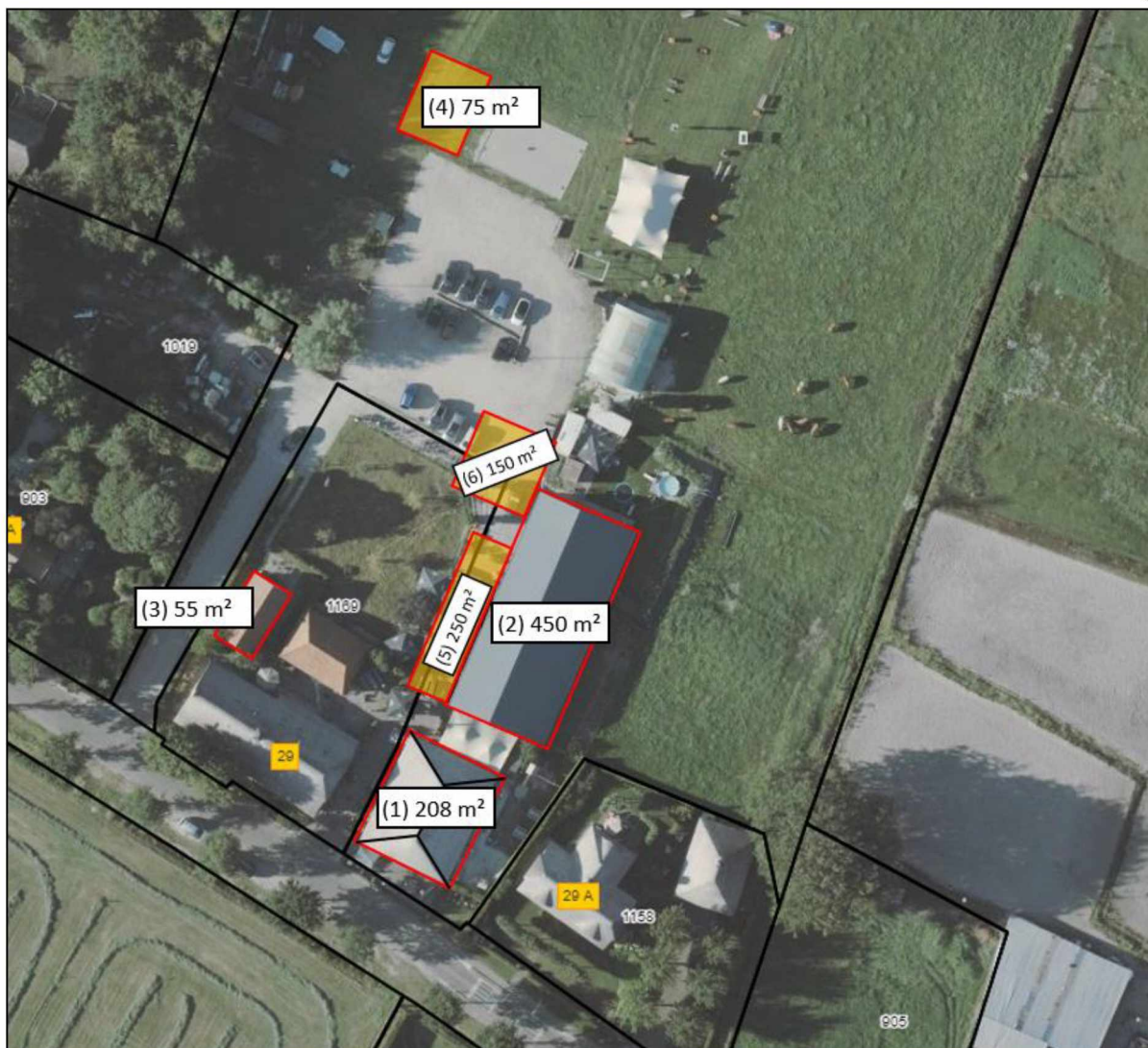


Figuur 18: Rijksmonumentale bebouwing binnen de planlocatie met omvang

De ruimtelijke structuur in de beoogde situatie richt zich op behoud, herstel en het geven van een doelmatige functie aan de Rijksmonumentale bebouwing. Dit versterkt de cultuurhistorische beleving van het bedrijf alsmede de omgeving. In de beoogde situatie wordt de Rijksmonumentale bebouwing dan ook niet aangetast of verbouwd. De kleine schuur / stal (Rijksmonumentnummer 526830) wordt momenteel nog gebruikt voor de stalling van vee. Dit "intensieve" gebruik heeft zijn invloed op de instandhouding van het gebouw (betrappen van vee, opslag mest etc.). In de beoogde situatie wordt het vee verplaatst naar een verder gelegen schuilhut. De kleine schuur/stal wordt hierdoor ontlast.

In de beoogde situatie wordt de langgevelboerderij gebruikt als bedrijfswoning met B&B in het schuurdeel. De kleine schuur/stal wordt gebruikt als bijgebouw bij de bedrijfswoning (geen bedrijfsbebouwing dus). En de Vlaamse schuur wordt bestemd voor de verkoop van streekeigenproducten en horeca.

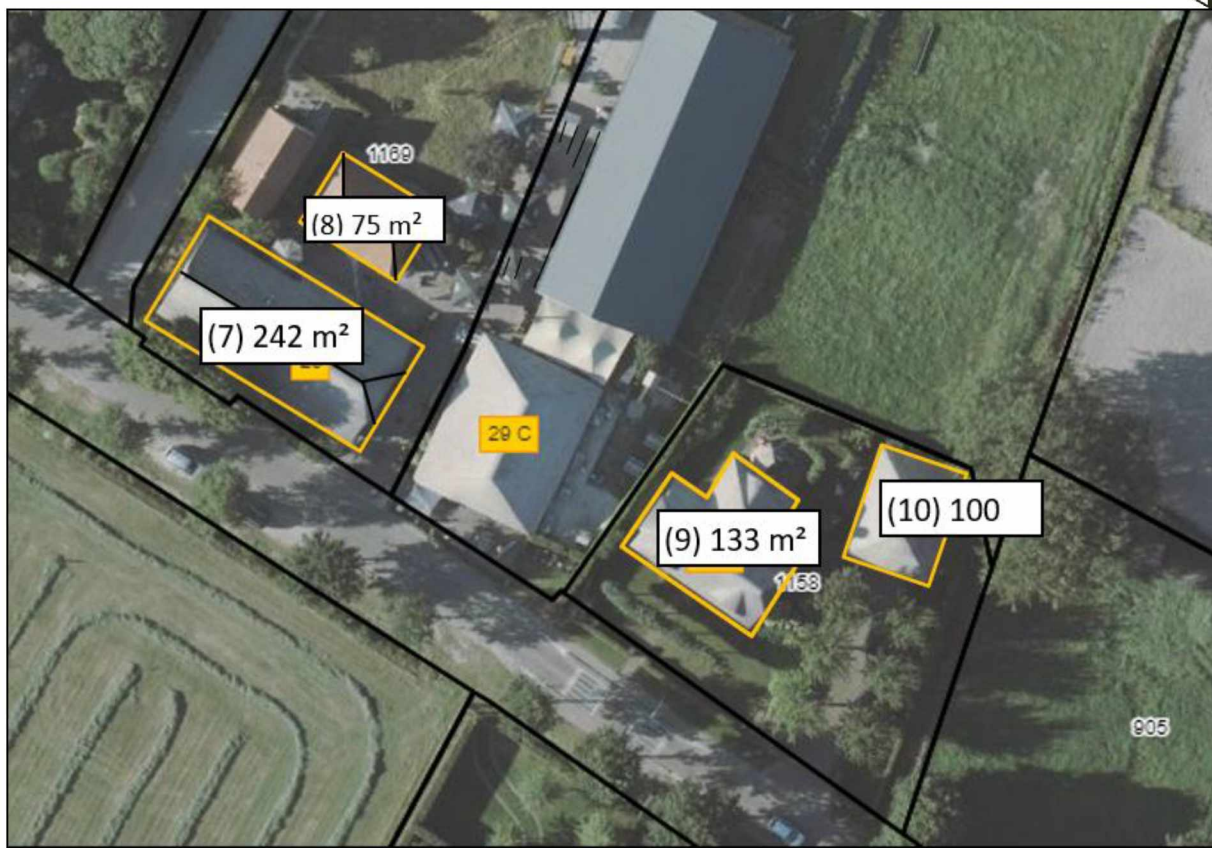
In de beoogde situatie is sprake van 1.188 m² bedrijfsbebouwing. De beoogde bedrijfsbebouwing is op onderstaande afbeelding weergegeven (rood omlijnd). Van de bedrijfsbebouwing is 208 m² een Rijksmonument, in de vorm van de Vlaamse schuur (aangeduid met no. 1).



Figuur 19: Beoogde bedrijfsbebouwing binnen planlocatie met omvang

Naast de bedrijfsgebouwen zijn ook twee woningen aanwezig binnen de planlocatie. In de beoogde situatie blijft de woning Steenovensebaan 29 de bedrijfswoning bij het horecabedrijf en wordt de plattelandswoning Steenovensebaan 29A omgezet naar reguliere burgerwoning.

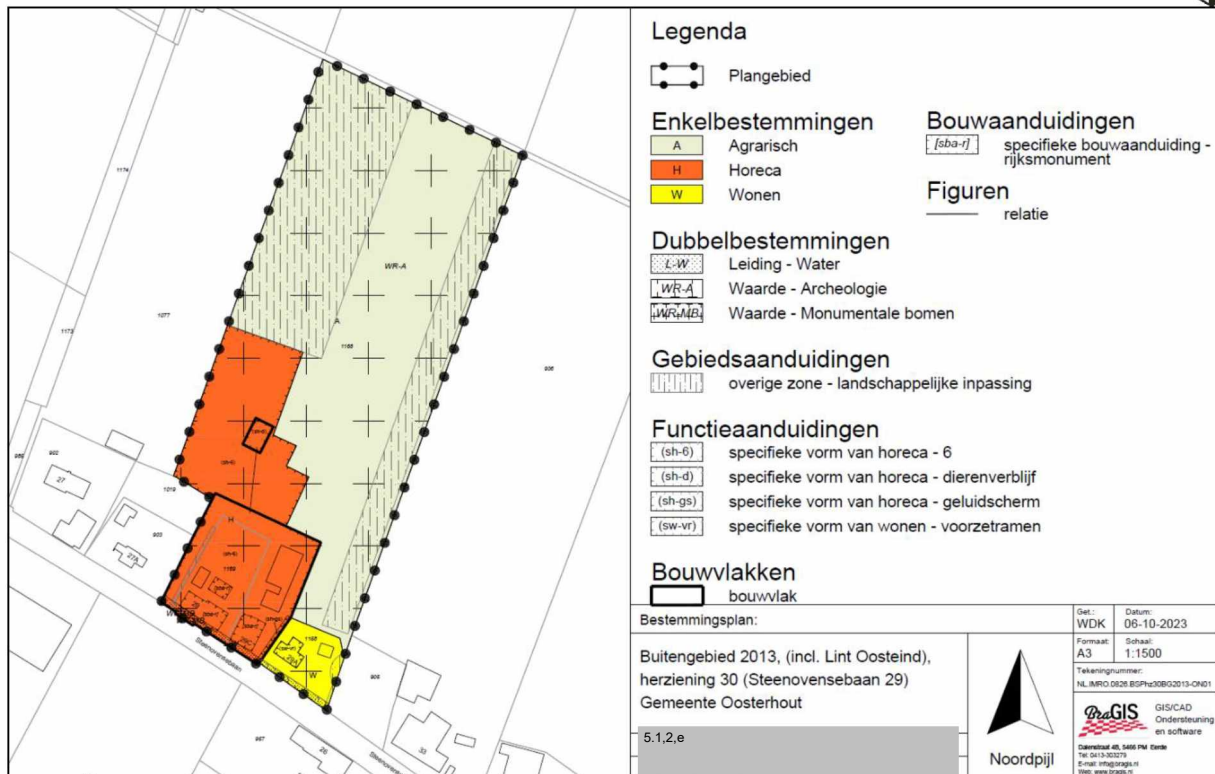
Op onderstaande afbeelding zijn de beide woningen met de bijbehorende bijgebouwen weergegeven. Zowel de langgevelboerderij (no. 7) als het bijbehorende bijgebouw (no. 8) zijn aangeduid als Rijksmonument.



Figuur 20: Woningen met bijbehorende bijgebouwen binnen de planlocatie

Beoogde planologische situatie

Nu binnen de planlocatie op grond van het vigerende planologische regime een agrarische bestemming rust, is de beoogde ontwikkeling in strijd met het huidige planologische kader. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is derhalve een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Met de onderhavige bestemmingsplanherziening wordt hier invulling aan gegeven. Binnen de planlocatie zal een horeca-, een woon- en een agrarische bestemming komen te rusten. In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop de beoogde planologische situatie binnen de planlocatie is weergegeven.



Figuur 21: Beoogde planologische situatie planlocatie

2.4 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Het parkeerbeleid van de gemeente Oosterhout is vastgelegd in de 'Nota parkeernormen 2022'. Deze nota verwijst naar de CROW-publicatie 381.

Beoordeling

In de beoogde situatie worden de bestaande horeca-activiteiten de hoofdactiviteit. De voorgenomen ontwikkeling leidt ten opzichte van de bestaande bedrijfsvoering tot een toename in de parkeerbehoefte. Dit wordt in het onderstaande onderbouwd.

In de bestaande situatie is in beginsel sprake van een agrarisch bedrijf. Daarbij zijn, zoals blijkt uit paragraaf 2.2, planologisch-juridisch eveneens de volgende activiteiten toegestaan die een effect hebben op de parkeer- en verkeerssituatie:

- 5 kamers voor logies en ontbijt;
- 250 m² horeca en verkoop van streekproducten;
- 51.220 m² dagrecreatie (boerengolf enz.);



In onderstaande tabel is het huidige gebruik vertaald aan de hand van de geldende kerncijfers verkeer en parkeren. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de 'Nota parkeernormen 2022' geen parkeernorm kent voor een bed & breakfast. Daarom is uitgegaan van een worst-case scenario en aangesloten bij de parkeernorm voor een 5* hotelkamer.

Bestaande parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

Activiteit	Plaats	Aantal/oppervlakte	Parkeernorm	Parkeerplaatsen	Verkeersgeneratie
Verblijfsrecreatie (B&B)	Bakhuisje + boerderij	5 kamers	10,1 per 10 kamers	5	10
Horeca / verkoop	Vlaamse Schuur	250 m ²	12 ² / 100 m ²	30	Niet bekend ³
Dagrecreatie (boerengolf enz.)	Gehele planlocatie	Ca. 5 ha.	58,2 ⁴ per locatie	58,2	454,2
Agrarisch bedrijf	Bestaand bouwvlak en bedrijfsgebouwen	Bestaand	Niet bekend	-	-
Wonen	Bedrijfswoning	1	2,1 / woning	2,1	8,6
Wonen	Plattelandswoning	1	2,1 / woning	2,1	8,6
			Totaal	97,4	>481,4

Tabel 1: Bestaande parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

In de aanvraag behorende bij de verleende omgevingsvergunning van 29 maart 2017 is aangegeven dat sprake is van 48 vaste parkeerplaatsen met een buffer van 10 extra parkeerplaatsen in de lengterichting van de bestaande oprit. Tevens is aangegeven dat in de zomerperiode (bedrijfspiëk) het weiland als extra parkeerplaats wordt gebruikt. De in 2017 beschreven situatie komt nog steeds overeen met de bestaande situatie. Tot op heden heeft deze situatie nog niet tot parkeerproblemen geleid. Dit geeft aan dat de berekende getallen in bovenstaande tabel, zoals door CROW wordt geadviseerd, een worst-case scenario betreft die niet geheel overeenkomt met de feitelijke situatie.

De parkeerbehoefte voor de beoogde situatie is berekend op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid, dat is opgenomen in de 'Nota parkeernormen 2022'. De parkeernormen in het gemeentelijk beleid zijn gebaseerd op de oppervlakte die voor verschillende activiteiten in gebruik zijn. Tabel 2 geeft de berekende parkeerbehoefte weer.

² De CROW kent geen parkeercijfers voor het buitengebied, daarom wordt hier de norm voor 'rest bebouwde kom' aangehouden. Daarbij wordt aangegeven dat de parkeerbehoefte sterk afhankelijk is van het aantal zitplaatsen én het autogebruik.

³ De CROW kent geen cijfers voor verkeersgeneratie voor deze functie. Daarbij wordt gesteld dat voor dergelijk vergelijkbare functies waarvoor wél een kencijfer voor verkeersgeneratie wordt afgegeven (bijvoorbeeld een fastfoodrestaurant) een forse marge in acht genomen moet worden.

⁴ o.b.v. de CROW-publicatie 381, december 2018, vergeleken met een "golfoefencentrum (pitch and putt)" van ca. 6 ha.



Nieuwe parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

Activiteit	Gebouw	Oppervlakte	Parkeernorm	Plaatsen	Verkeers generatie
Horeca	Vlaamse Schuur	208 m ²	12 / 100 m ²	25	Niet bekend ⁵
Horeca	Grote Schuur	450 m ²	12 / 100 m ²	54	Niet bekend
Horeca	Overdekt terras	250 m ²	12 / 100 m ²	30	Niet bekend
Horeca	Hooimijt	150 m ²	12 / 100 m ²	18	Niet bekend
Verblijfsrecreatie (B&B)	Bakhuisje + boerderij	5 kamers	10,1 per 10 kamers	5	10
Agrarisch	Stal	75 m ²	n.v.t. ondergeschikt aan bezoekers van horeca	0	0
Dagrecreatie (boerengolf 10 holes enz.)	Gehele planlocatie	Ca. 5 ha.	58,2 ⁶ per locatie	58,2	454,2
Wonen	Bedrijfswoning	1	2,1 / woning	2,1	8,6
Wonen	Burgerwoning	1	2,1 / woning	2,1	8,6
Totaal				133,6	>481,4

Tabel 2 Berekening beoogde parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid zijn in de beoogde situatie in totaal 133,6 parkeerplaatsen noodzakelijk. Ten opzichte van de bestaande parkeerbehoefte is dit een toename met 37%.

Bij een oppervlakenorm van 25m² per auto (14 m² parkeerruimte plus 11 m² manoeuvreerruimte), betekent dit dat voor het opvangen van de parkeerbehoefte een totale oppervlakte van 3.340 m² benodigd is.

Op onderstaande afbeelding zijn de beoogde parkeerplaatsen weergegeven. Een en ander laat zien dat ter plaatse 134 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waardoor op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform gemeentelijke normen. De zone krijgt op de verbeelding een horecabestemming zonder bouwvlak.

⁵ De CROW kent geen cijfers voor verkeersgeneratie voor deze functie. Daarbij wordt gesteld dat voor dergelijk vergelijkbare functies waarvoor wél een kencijfer voor verkeersgeneratie wordt afgegeven (bijvoorbeeld een fastfoodrestaurant) een forse marge in acht genomen moet worden.

⁶ o.b.v. de CROW-publicatie 381, december 2018, vergeleken met een "golfoefencentrum (pitch and putt)" van ca. 6 ha.



Figuur 22: Situering parkeerplaatsen in de beoogde situatie

Verder bevat de 'Nota parkeernormen 2022' ook parkeernormen voor fietsen. Een en ander wordt in het onderstaande weergegeven voor enkel de beoogde situatie.



Activiteit	Gebouw	Oppervlakte	Parkeernorm	Plaatsen
Horeca	Vlaamse Schuur	208 m ²	14 / 100 m ²	29
Horeca	Grote Schuur	450 m ²	14 / 100 m ²	63
Horeca	Overdekt terras	250 m ²	14 / 100 m ²	35
Horeca	Hooimijt	150 m ²	14 / 100 m ²	21
Verblijfsrecreatie (B&B)	Bakhuisje + boerderij	5 kamers	0,3 per 10 kamers	0,15
Agrarisch	Stal	75 m ²	n.v.t. ondergeschikt aan bezoekers van horeca	0
Dagrecreatie (boerengolf 10 holes enz.)	Gehele planlocatie	Ca. 5 ha.	Maatwerk	0
Wonen	Bedrijfswooning	1	5 / woning	5
Wonen	Burgerwooning	1	5 / woning	5
Totaal				158

Tabel 3 Berekening beoogde parkeerbehoefte fietsen

Bovenstaande tabel laat zien dat in het geval van fietsen in de beoogde situatie sprake is van een parkeerbehoefte voor 158 fietsen. Binnen de planlocatie en binnen de beoogde horecabestemming is meer dan voldoende ruimte om hierin te voorzien. Bovendien is in de huidige situatie reeds sprake van gronden zijn ingericht ten behoeve van het stallen van fietsen. Een en ander is in onderstaande afbeelding indicatief aangeduid.



Figuur 23: Gronden behorende tot het plangebied ingericht ten behoeve van het stallen van fietsen (globaal aangeduid met blauw)

Conclusie

Het aspect 'parkeren' staat het planvoornemen niet in de weg nu binnen de planlocatie voorzien zal worden in voldoende parkeerplaatsen conform de gemeentelijke parkeernormen.

2.5 Verkeer

Toetsingskader

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' moet sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling en mag door het planvoornemen geen gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan.

Beoordeling

In de nieuwe situatie worden de bestaande horeca-activiteiten de hoofdactiviteit. De voorgenomen ontwikkeling leidt ten opzichte van de bestaande bedrijfsvoering tot een verandering van de verkeerssituatie. In de bestaande situatie is reeds sprake van een significante verkeersgeneratie vanwege de toegestane horeca en recreatie activiteiten in combinatie met de exploitatie van een agrarisch bedrijf. In de beoogde situatie worden deze horeca- en recreatieve activiteiten verder uitgebreid.



Zoals blijkt uit de tabellen in paragraaf 2.4, kan op basis van de kengetallen van het CROW niet exact berekend worden wat de toename aan verkeer zal zijn bij uitvoering van het plan. Voor de bestaande situatie zijn geen exacte kencijfers bekend voor de verkeersaantrekkende werking voor onder meer horeca. Wanneer wel een kencijfer wordt aangehouden voor de horecafunctie wordt geadviseerd een flinke marge in acht te nemen, aangezien de kencijfers een absoluut worst-case scenario laten zien die niet geheel overeenkomt met de feitelijke verkeersaantrekkende werking. Wel is bekend dat de bestaande situatie, op basis van de kencijfers die er zijn, al een grote verkeersaantrekkende werking met zich meebrengt. Een en ander heeft in de huidige situatie niet geleid tot problemen omtrent verkeer en parkeren rondom de planlocatie.

De berekende verkeersaantrekkende werking wordt met name bepaald door de verleende vergunning voor dagrecreatie (d.d. 29 maart 2017). Ook hierbij dient een flinke marge in acht genomen te worden. In de aanvraag van destijds is aangenomen dat enkel voor het boerengolf (10 holes) sprake is van maximaal 2.000 bezoekers per jaar. En dat een groot deel van de bezoekers voor dagrecreatie al reeds bezoekers zijn van de Jacobushoeve.

Wanneer de berekende procentuele toename van de parkeerbehoefte (37%) ook wordt gehanteerd voor de toename in verkeer, levert dit op basis van de hiervoor genoemde aannames op basis van de CROW (golf oefencentrum) op piekmomenten de volgende verkeersgeneratie op:

$$481,4 \times 37\% = 178 \text{ mvt}$$

Op aangeven van de gemeente Oosterhout laten verkeerstellingen uit 2017 zien dat er op een gemiddelde werkdag sprake is van circa 2.327 verkeersbewegingen per etmaal op de Steenovensebaan. Ook al is de Steenovensebaan afgesloten voor gemotoriseerd verkeer behalve bestemmingsverkeer, laten deze verkeerstellingen zien dat de Steenovensebaan gebruikt wordt door doorgaand verkeer die dit verbod negeren. Met een verwachte toename van 178 mvt is er sprake van een geringe toename. Daarbij zal de toename met name in het weekend zijn gezien de bedrijfstvorm (horeca).

Wanneer de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het planvoornemen wordt afgezet tegen het huidige aantal verkeersbewegingen, kan geconcludeerd worden dat dit aantal verkeersbewegingen wegvalt in het heersende verkeersbeeld. De normale afwikkeling van het verkeer komt dan ook niet in het geding als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Immers, de Steenovenseweg kent, gelet op diens aard (erftoegangsweg type II), op aangeven van de gemeente Oosterhout een theoretische capaciteit van circa 4.000 mvt per etmaal. In de beoogde situatie wordt hier met het aantal verkeersbewegingen ruimschoots onder gebleven en is slechts sprake van een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Echter, hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de Steenovensebaan geen doorgaande weg betreft aangezien deze is afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer vanwege ervaren overlast door bewoners.

Bovenstaande verkeersgeneratie is een theoretische aanname en betreft een absoluut worst-case scenario. Voor de planlocatie zou dit worst-case scenario zich enkel in de zomerperiode kunnen voordoen. Zoals reeds onder paragraaf 2.4 is opgemerkt, is conform CROW de parkeerbehoefte bij dergelijke functies sterk afhankelijk van het aantal zitplaatsen én het autogebruik. Voor de planlocatie geldt dat het aantal zitplaatsen (op het terras) hoog zal zijn tijdens het piekseizoen, maar het autogebruik laag vanwege de vele fietsers en wandelaars. Buiten de piekmomenten (bijvoorbeeld de winterperiode) zal het aantal zitplaatsen laag zijn vanwege het ontbreken van het terras. Het autogebruik kan dan iets hoger zijn.



Er is in de omgeving sprake van bekende wandel- en fietsroutes waardoor in verhouding een aanmerkelijk deel van bezoekers de locatie aandoen zonder auto. Met name in de voor parkeren en verkeer bepalende tijden (zomerseizoen) is overwegend sprake van fietsers die het terras aandoen in plaats van autogebruik. Dit neemt niet weg dat binnen de planlocatie ook diverse recreatieve activiteiten worden aangeboden die binnen plaats kunnen vinden. Deze activiteiten kunnen ook in de wintermaanden aan de orde zijn, waarbij een groter deel van de bezoekers met de auto kan komen. Het bovenstaande tegen elkaar afzettende, kan geconcludeerd worden dat de daadwerkelijke verkeersgeneratie enigszins lager zal uitvallen dan de kencijfers van CROW laten zien.

De Steenovensebaan is gesloten voor doorgaand verkeer en alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer, waaronder bezoekers aan de Jacobushoeve. De Steenovensebaan kent een smal wegprofiel, desondanks is er ruimte voor wandelaars en fietsers én is voor fietsers rekening gehouden met het aanleggen van drempels et cetera. Fietsers kunnen de drempels in de weg aan beide zijde passeren.

Gezien de vele fietsers en wandelaars over de Steenovensebaan in de zomerperiode in combinatie met het wegprofiel en de drempels, worden automobilisten reeds in de bestaande situatie verleid om hun snelheid aan te passen. Op aangeven van de gemeente Oosterhout rijdt 85% van het verkeer op de Steenovensebaan niet harder dan 62 km/uur.

Alles in resumering nemende kan geconcludeerd worden dat in de beoogde situatie het aantal verkeersbewegingen zal toenemen op de Steenovensebaan. Echter, de verkeersgeneratie zal, gelet op het huidige aantal verkeersbewegingen op de Steenovensebaan, niet dusdanig toenemen dat deze voor significant nadelige effecten zal zorgen op de verkeerssituatie ter plaatse. De normale afwikkeling van het verkeer zal dan ook niet in het geding komen als gevolg van het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

Met onderhavig bestemmingsplan zijn, gelet op diens aard en omvang, geen nationale belangen in het geding. Ten aanzien van de Nationale Omgevingsvisie zijn er geen bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus



concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In onderhavig radarverstoringsgebied is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation. Tevens is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij het radarstation Woensdrecht. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor bouwwerken ten opzichte van NAP. Ook dergelijke bouwhoogtes zijn in het plan niet aan de orde.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en in haar huidige vorm op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is daarbij in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief maakt het mogelijk de functie van het agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten horeca en verblijfsrecreatie te wijzigen naar de functie horeca met als nevenactiviteiten verblijfsrecreatie en het kleinschalig houden van dieren. Dit betreft geen stedelijke



ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Relevante jurisprudentie, waaronder de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 april 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1075) laat namelijk zien dat indien ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing wordt toegestaan en een plan enkel voorziet in een planologische functiewijziging, in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is enkel anders indien het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hier is in casu geen sprake van. Immers, in de huidige planologische situatie is binnen de planlocatie sprake van een agrarisch bouwvlak met een omvang van circa 8.950 m². Dit bouwvlak mag met inachtneming van de minimale afstandsmaten in principe volledig worden bebouwd. In de beoogde situatie wordt een en ander in omvang enigszins verkleind tot een passende horecabestemming met bijbehorend bouwvlak, waarbij in de regels expliciet is vastgelegd dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 1.505 m² mag bedragen. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met nieuw ruimtebeslag en is er sprake van een afname van toegestane bebouwing, waardoor evident is dat in casu geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is het niet noodzakelijk het initiatief te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dan ook dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op deze ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt het agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten horeca en verblijfsrecreatie gewijzigd naar de functie horeca met als nevenactiviteiten verblijfsrecreatie en het kleinschalig houden van dieren. De horeca-activiteiten op de locatie worden hierbij uitgebreid. Hierdoor wordt een bestaande passende en een in het verleden nieuwe economische drager op een voormalige agrarische bedrijfslocatie behouden en uitgebreid, waardoor leegstand en verrommeling wordt voorkomen. Hierdoor heeft het planvoornemen een positief effect op het behoud van de omgevingskwaliteit. Ook zorgt de ontwikkeling voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en daarnaast dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling een bijdrage levert aan de toeristische ontwikkeling ter plaatse van een locatie gelegen binnen het Landschapspark De



Open Linie. Tot slot dient opgemerkt te worden dat binnen de planlocatie een versterking van landschappelijke en natuurlijke waarden plaatsvindt middels een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan.

Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een aanmerkelijke verbetering van de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past derhalve binnen beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen provinciale beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Interim omgevingsverordening, hierna lov, worden regels gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De lov bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de lov vastgesteld. De lov is op 5 november 2019 in werking getreden. De laatst geconsolideerde versie van de lov dateert van 1 augustus 2023.

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met de lov zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De lov voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de lov zet de provincie ook een 1e stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De lov zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

De lov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

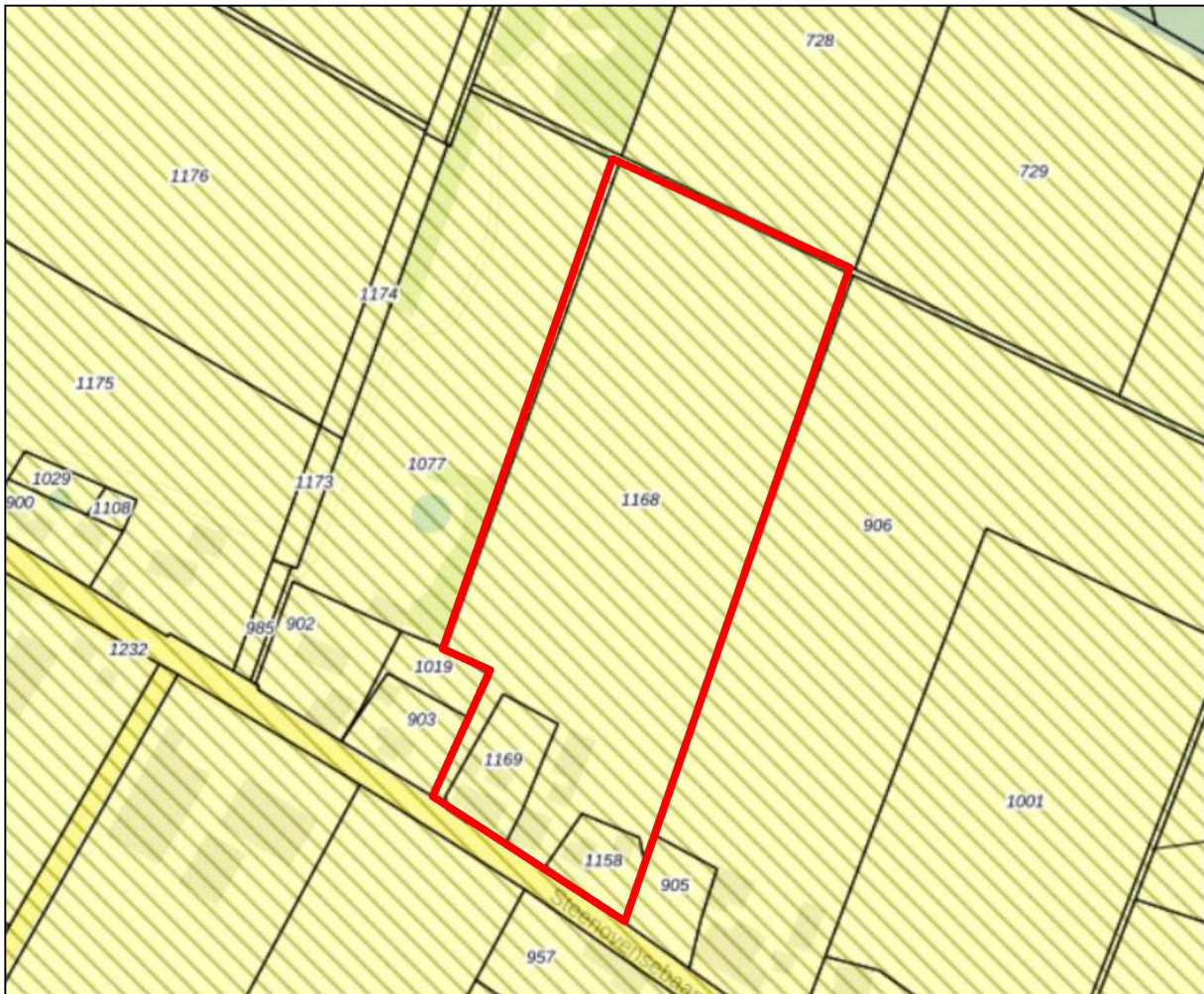
De lov bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar



‘structuren’ (basisregels) en ‘aanduidingen’ (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

In het onderstaande is een relevante uitsnede van de plankaart ‘basiskaart Landelijk gebied’ uit de lov opgenomen. Deze afbeelding laat zien dat de planlocatie is gelegen binnen de volgende structuren: ‘Landelijk gebied’ en ‘Gemengd landelijk gebied’.



Figuur 24: Uitsnede basiskaart landelijk gebied lov (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de lov. Ten eerste moet voldaan worden aan de algemene regels voor de zorgplicht, zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 en 3.9). Daarnaast moet worden getoetst aan de regels voor ‘Wonen in landelijk gebied’ (artikel 3.68), ‘Afwijkende regels (burger)woningen’ (artikel 3.69) en ‘Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied’ (artikel 3.73).

Kwaliteitsverbetering landschap

Hoofdstuk 3 van de lov vervat instructieregels aan gemeenten bij het vaststellen van een bestemmingsplan met betrekking tot zorgplicht, zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap.



Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht (artikel 3.5), regels voor zuinig ruimtegebruik (artikel 3.6), toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7), meerwaardecreatie (artikel 3.8) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9).

Zorgplicht goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

In artikel 3.5 is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient het principe van zorgvuldig ruimtelijk gebruik te worden toegepast.

In artikel 3.5 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

Beoordeling

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.5.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat er in beginsel sprake dient te zijn van een bestaand bouwperceel en dat uitbreiding van het ruimtebeslag slechts is toegestaan, mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Beoordeling

Het planvoornemen maakt gebruik van een bestaand bouwperceel. Een agrarisch bouwperceel komt met de beoogde ontwikkeling te vervallen en wordt hierbij herbestemd naar “Horeca” en “Wonen”. Het huidige bouwvlak wordt hierbij zoveel als mogelijk verkleind. Gelet hierop neemt het ruimtebeslag als gevolg van de beoogde ontwikkeling af. Alles in resumering nemende, kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

In artikel 3.7 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

Beoordeling



De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende toelichting. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar hoofdstuk 4 waarin onder meer is getoetst aan aspecten als bodem, waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie en ecologie. Hieruit volgt onder meer dat de beoogde ontwikkeling vanuit de lagenbenadering gezien inpasbaar is in de omgeving. Bovendien zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op de omgeving in voornoemd hoofdstuk inzichtelijk gemaakt. Daarmee wordt voldaan aan de toepassing van de lagenbenadering uit artikel 3.7.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De Omgevingsverordening geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Het planvoornemen beoogt 'meerwaardecreatie' door een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten horeca en verblijfsrecreatie te herbestemmen naar de functie horeca met als nevenactiviteiten verblijfsrecreatie en het kleinschalig houden van dieren. De horeca-activiteiten op de locatie worden hierbij uitgebreid. Hierdoor wordt een bestaande passende nieuwe economische drager op een voormalige agrarische bedrijfslocatie behouden en uitgebreid, waardoor leegstand en verrommeling wordt voorkomen. Hierdoor heeft het planvoornemen een positief effect op het behoud van de omgevingskwaliteit. Ook zorgt de ontwikkeling voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en daarnaast dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling een bijdrage levert aan de toeristische ontwikkeling van het buitengebied van de gemeente Oosterhout. Tot slot dient opgemerkt te worden dat binnen de planlocatie een versterking van landschappelijke en natuurlijke waarden plaatsvindt middels een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)

In artikel 3.9 is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering dient bovendien financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd. De bedoelde kwaliteitsverbetering kan mede betreffen een landschappelijke inpassing, het toevoegen van landschapselementen, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing e.d. Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds.

Voor de regio West-Brabant is de uitwerking van de kwaliteitsverbetering vastgelegd in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Het voorliggende initiatief betreft het wijzigen van de agrarische functie met nevenfuncties aan de Steenovensebaan 29-29A-29C te Dorst naar de functie horeca met nevenfuncties. Hierbij wordt de bestaande plattelandswoning omgezet naar burgerwoning. De bestaande bedrijfswoning behorende bij het agrarische bedrijf wordt omgezet naar bedrijfswoning binnen de horecabestemming. De beoogde



ontwikkeling is conform voornoemd afsprakenkader aan te merken als een categorie 3 ontwikkeling. Dit betekent dat zowel landschappelijke inpassing als een kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist.

Landschappelijk inpassing

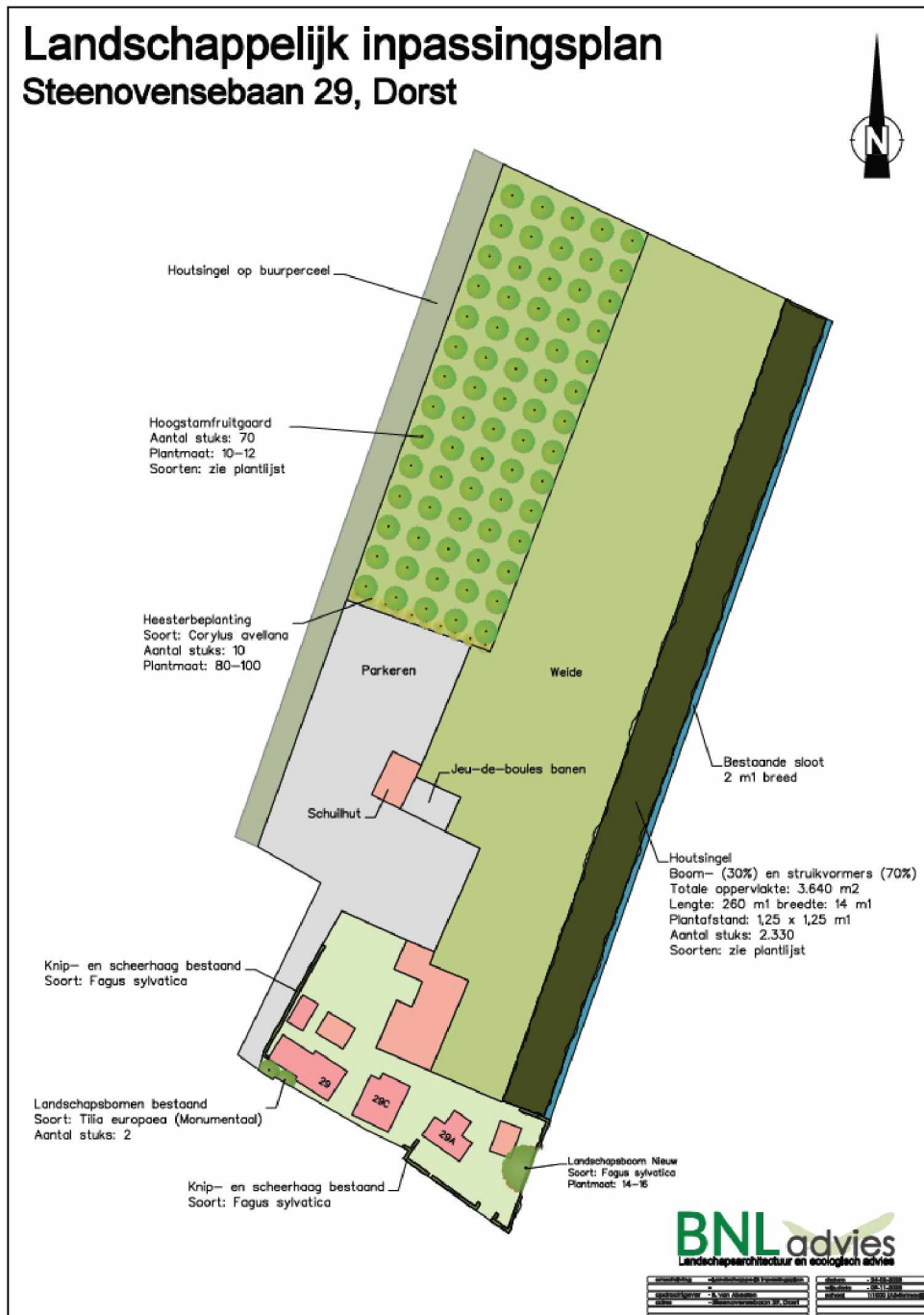
Allereerst dient de planlocatie goed in het landschap te worden ingepast. Het plan betreft niet het uitbreiden van het bouwblok, maar een functiewijziging. Het afsprakenkader adviseert in alle andere situaties (dus indien geen sprake is van een uitbreiding van het bouwblok) de eis te stellen dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 5% beslaat van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt.

Met het beoogde plan wordt een horecabestemming van 3.800 m² gerealiseerd en een burgerwoning met een bestemmingsvlak wonen van 1.158 m². De totale oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt bedraagt daarmee 4.958 m². Uitgaande van de eis dat de landschappelijke inpassing minimaal 5% beslaat van het vlak waarvan de bestemming wijzigt, dient minimaal 248 m² aan landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd ($4.958 \text{ m}^2 * 0,05 \text{ (5\%)} = 248 \text{ m}^2$).

Aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan wordt binnen de planlocatie voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing. In het onderstaande is een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Het complete landschappelijk inpassingsplan is als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen.



Landschappelijk inpassingsplan Steenovensebaan 29, Dorst



Figuur 25 Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Deze ontwikkeling valt volgens het Afsprakenkader, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, in categorie 3. Het bedrag dat geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering van het landschap, wordt berekend op basis van de waardeestijging van het plangebied, als gevolg van de gewijzigde bestemming.

In onderstaande berekening is uiteengezet hoe de waardeestijging is berekend. Over de bestemmingswinst dient minimaal 20% geïnvesteerd te worden in het landschap. Investering in het landschap vindt plaats door de aanleg van een houtwal, een fruitboomgaard en het onderhoud en herstel van de cultuurhistorische bebouwing en bijbehorende leilinden. Onderstaande berekening laat



zien dat dat met de gedane investeringen voldaan wordt aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap.

BEREKENING LANDSCHAPSINVESTERING STEENOVENSEBAAN JACOBUSHOEVE				
Huidige situatie	M ²	Waarde	Bedrag	Bron
Agrarisch bouwvlak	7.285	€ 25,00	€ 182.125,00	algemeen geaccepteerd binnen Noord-Brabant
Bedrijfswoning	317		€ 100.000,00	
Bestaande nevenactiviteiten horeca	263*		niet getaxeerd	
Bestaande nevenactiviteiten dagrecreatie				
Plattelandswoning	1.158		€ 680.000,00	bijlage 7.1
Agrarisch zonder bouwvlak	23.230	€ 8,00	€ 185.840,00	Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant
Totaal	31.990	totaal:	€ 1.147.965,00	
*niet meegenomen in totaal oppervlakte				
Toekomstige situatie				
Horeca incl. bedrijfswoning	8.239		€ 595.000,00	bijlage 7.2
Burgerwoning	1.158		€ 800.000,00	bijlage 7.1
Agrarisch zonder bouwvlak	11.753	€ 8,00	€ 94.024,00	Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant
Landschappelijke inpassing - boomgaard	7.200	€ 1,00	€ 7.200,00	
Landschappelijke inpassing - houtsingel	3.640	€ 1,00	€ 3.640,00	
totaal	31.990			
Totaal nieuw			€ 1.499.864,00	
Bestemmingswinst			€ 351.899,00	
20%			€ 70.379,80	
Investeringen				
Kosten aanleg landschappelijke inpassing (STILA) en aanvullende werkzaamheden			€ 36.172,21	bijlage 1.3
Totaal voor 6 jaar "behoud & herstel" van cultuurhistorisch boerderijenensemble minus 50% subsidiabel deel			€ 35.679,85	bijlage 3.1, 3.2 en 3.3
Totaal investeringen			€ 71.852,06	
TOTAAL LANDSCHAPSVERBETERING:			€ 1.472,26	

Figuur 26: Berekening kwaliteitsverbetering landschap

Het realiseren en duurzaam in stand houden van de landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke bepaling opgenomen in de planregels. De landschappelijke inpassing is vastgelegd op de verbeelding en in de planregels. Bovendien is de instandhouding van het cultuurhistorisch ensemble verzekerd aangezien in casu sprake is van een Rijksmonument. Ook is het Rijksmonument aangeduid op de verbeelding.



‘Wonen in landelijk gebied’ (artikel 3.68)/‘Afwijkende regels (burger)woningen’ (artikel 3.69)

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

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

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel , als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekael; en
 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing .
- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Beoordeling

Met de onderhavige ontwikkeling wordt een agrarische bedrijfslocatie met nevenfuncties herbestemd naar horeca. Eén van de twee bedrijfswoningen behorende bij het agrarische bedrijf wordt hierbij herbestemd tot bedrijfswoning onder de horecafunctie. De overige bedrijfswoning die tevens als plattelandswoning gebruikt mag worden, wordt hierbij herbestemd tot burgerwoning. Hiermee vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Verder is in casu geen sprake van overtollige bebouwing. Een reeds aanwezig bijgebouw blijft bij deze woonfunctie behouden.

‘Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied’ (artikel 3.73)’

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.
- b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;



- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 - 1. een kantoor met baliefunctie;
 - 2. lawaaisport;
 - 3. mestbewerking.

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;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

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;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Beoordeling

Het plan betreft het omzetten van een agrarisch bedrijf naar één horecabedrijf met aanhorigheden. In deze toelichting is de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en omgeving beschreven. Hieruit komt naar voren dat de planlocatie onderdeel uitmaakt van het buurtschap Steenoven en is gelegen aan het bebouwingslint aan de Steenovensebaan. Aan dit bebouwingslint en binnen het buurtschap Steenoven bevinden zich onder meer agrarische bedrijven, agrarische gronden, woningen, niet-agrarische bedrijvigheid en gronden met een recreatiebestemming. De omgeving van de planlocatie laat zich hierdoor kernschetsen als een gemengd buitengebied. De beoogde herbestemming naar horeca is passend binnen de gemengde omgeving. Bovendien is de beoogde ontwikkeling en herbestemming passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De planlocatie is namelijk in de visie Landschapspark Oosterhout-Breda (De Open Linie) aangeduid als horecapunt. Verder wordt met de beoogde ontwikkeling een bestaande economische drager in het buitengebied op een voormalige agrarische bedrijfslocatie verder uitgebreid. Hiermee wordt leegstand en verrommeling voorkomen, waardoor de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op het behoud van de omgevingskwaliteit. Ook zorgt de ontwikkeling voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Van overtollige bebouwing is in casu geen sprake. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling een bijdrage levert aan de toeristische ontwikkeling van het buitengebied van de gemeente Oosterhout. Tot slot dient opgemerkt te worden dat binnen de planlocatie een versterking van landschappelijke en natuurlijke waarden plaatsvindt middels een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan.

Verder zijn de toegestane gebruiksactiviteiten expliciet vastgelegd in de planregels van onderhavig bestemmingsplan. De omvang van de bebouwing ten behoeve van de vrije tijdsvoorziening wordt in



de planregels begrensd op een maximum van 1.505 m². Hiermee wordt ruim binnen het gestelde maximum van 1 hectare gebleven.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen provinciale beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Oosterhout

Toetsingskader

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

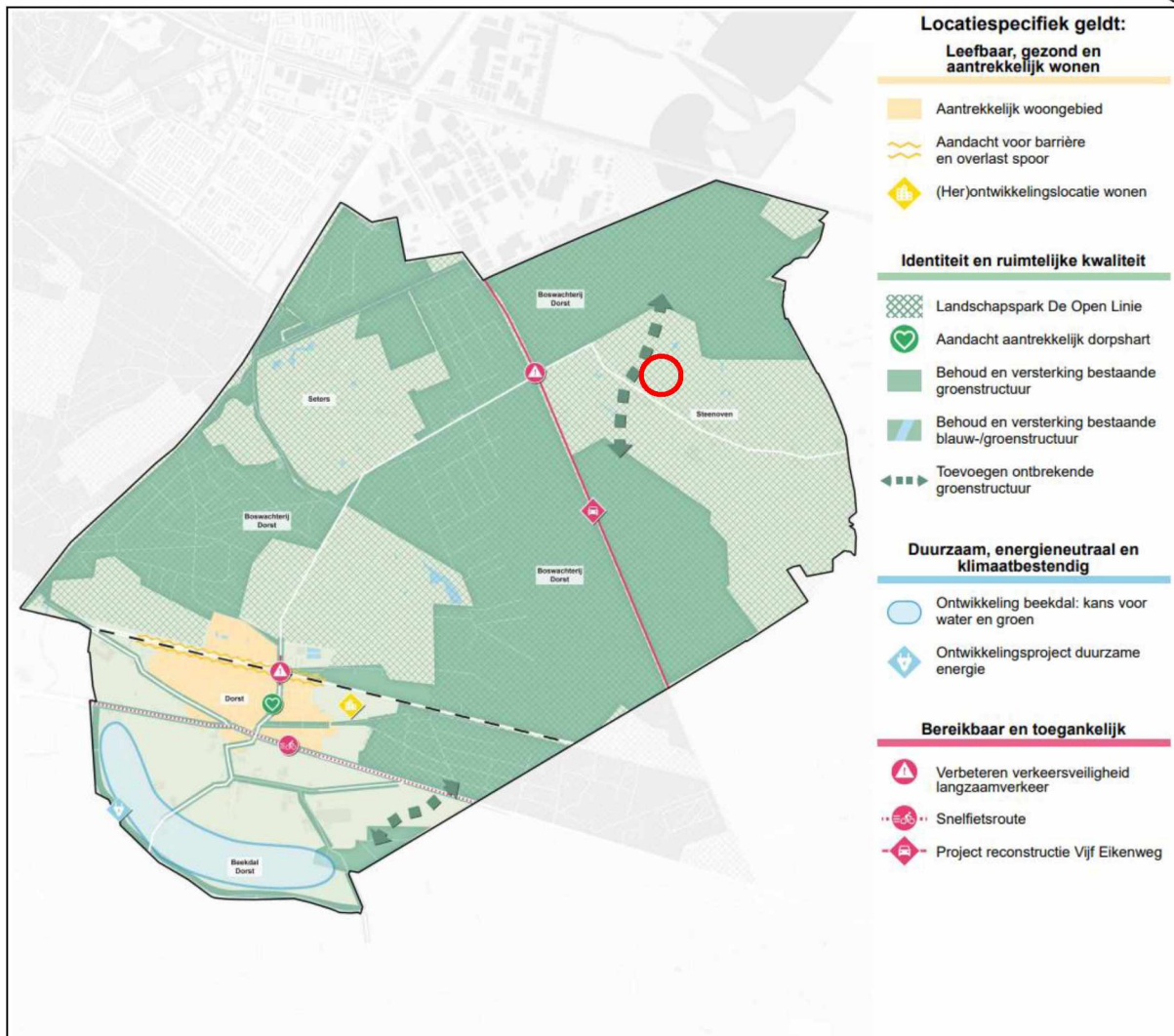
In deze visie worden de opgaven geconcretiseerd en uitgewerkt, zowel naar thema's als naar de verschillende wijken en gebieden binnen de gemeente. Hierdoor ontstaat een overzicht en een samenhangend beeld over welke opgaven er liggen om te komen tot het in de Oosterhoutse "Toekomstvisie 2030" geschetste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

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

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

- Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen
- Economische vitaliteit
- Identiteit en ruimtelijke kwaliteit
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid

De planlocatie bevindt zich op grond van de Omgevingsvisie Oosterhout binnen het deelgebied 'Dorst, Steenoven en omringend buitengebied', zoals weergegeven in onderstaande afbeelding.



Figuur 27 Plankaart Omgevingsvisie Oosterhout: deelgebied Dorst, Steenoven en omringend Buitengebied (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

De visie beschrijft voor het gehele gebied de volgende opgaven:

Dorst, Steenoven en omringend buitengebied:

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

Voor het Buitengebied geldt aanvullend:

- 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

Beoordeling

De planlocatie bevindt zich conform de omgevingsvisie in het landschapspark De Open Linie. De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen, zoals vastgelegd in de Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout-Breda, zoals behandeld in paragraaf 3.4.3. Verder wordt in de omgevingsvisie onder meer



voorgeschreven dat een kwaliteitsimpuls gegeven kan worden aan bestaande recreatiebedrijven. Ook wordt aangegeven dat binnen het buitengebied ruimte is voor nieuwe economische dragers. Nu met de beoogde ontwikkeling een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan een bestaand recreatiebedrijf en een bestaande nieuwe economische drager verder wordt uitgebreid, is de beoogde ontwikkeling passend binnen gemeentelijke uitgangspunten voor het buitengebied, zoals vastgelegd in de omgevingsvisie.

Daarnaast wordt conform de doelstellingen in het buitengebied door de planontwikkeling het cultuurhistorische agrarische karakter van de planlocatie en de Steenovensebaan behouden en wordt bijgedragen aan de balans tussen ecologie, landschap, vrijetijdsbesteding en agrarisch gebruik.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen gemeentelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Oosterhout.

3.4.2 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

Toetsingskader

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

Beoordeling

In paragraaf 4.4 van deze toelichting worden de aspecten cultuurhistorie en archeologie nader toegelicht. De conclusie luidt dat de beoogde ontwikkeling geen afbreuk doet aan cultuurhistorische en archeologische waarden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen gemeentelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in de Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie.

3.4.3 Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout-Breda

Toetsingskader

In 2009 hebben de gemeenten Oosterhout en Breda voor het groene gebied tussen beide gemeenten een gebiedsvisie opgesteld, samen met gebiedspartners provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat, waterschap Brabantse Delta, Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten. Er wordt gestreefd naar behoud en versterking van de groene buffer (landschapspark) met een menging van een robuust landschapsecologisch netwerk en vitale landbouw. Herkenbare horeca en recreatie kunnen zich verder ontwikkelen. Voor al deze activiteiten geldt dat een bundeling van krachten geënt op de



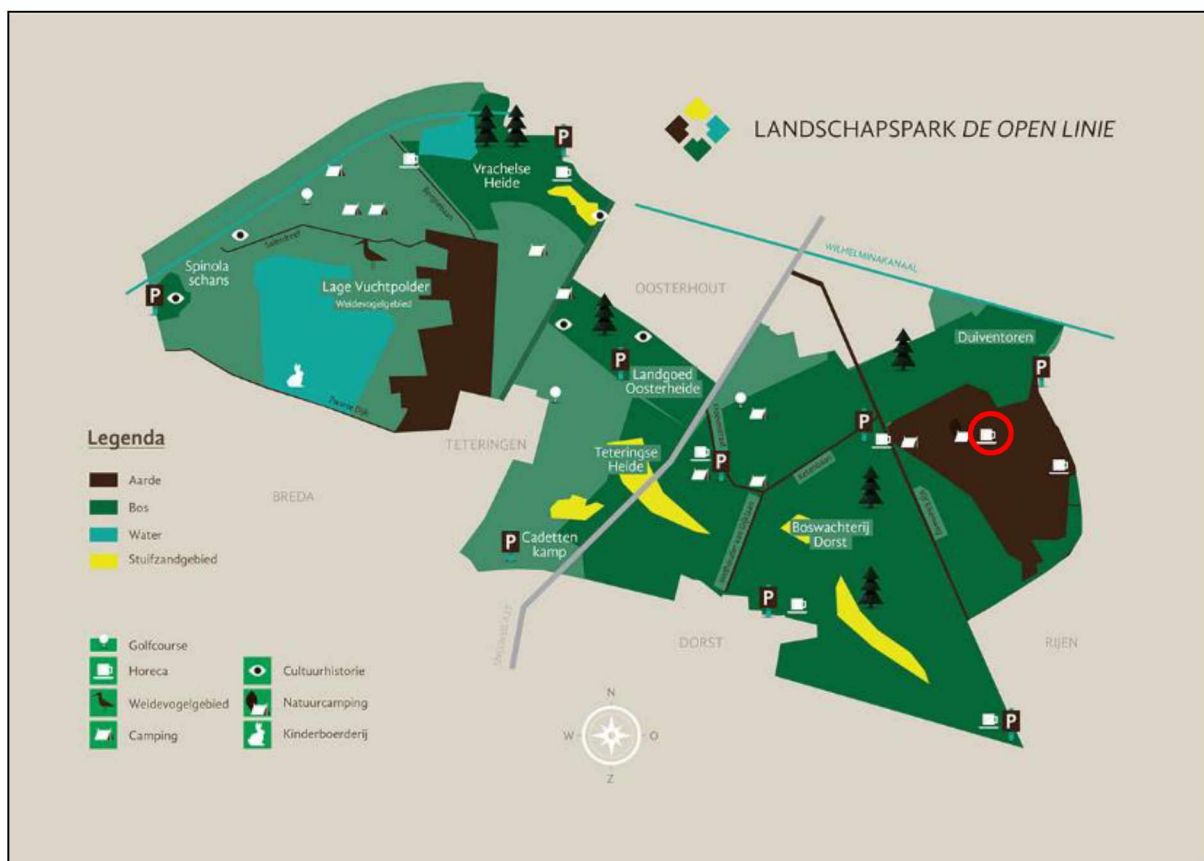
landschappelijke kwaliteiten een meerwaarde oplevert voor zowel de individuele ondernemer als voor de beleving van de bezoeker.

Onder de naam Landschapspark De Open Linie wordt de kwaliteit van het gebied de komende jaren door de gemeenten Oosterhout en Breda en de gebiedspartners samen met ondernemers en inwoners verder versterkt.

Beoordeling

Het initiatief van de Jacobushoeve levert een bijdrage aan de toeristisch-recreatieve kwaliteiten van het gebied en past goed binnen De Open Linie.

Op onderstaande afbeelding is de planlocatie weergegeven als een van de horecalocaties binnen het landschapspark De Open Linie en binnen de zone ‘aarde’. Nu met de beoogde ontwikkeling de bestaande horeca-activiteiten binnen de planlocatie verder worden uitgebreid, is een en ander passend binnen gemeentelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in het Landschapspark De Open Linie.



Figuur 28: Landschapspark De Open Linie (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen gemeentelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in het Landschapspark De Open Linie.



4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Oosterhout is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- gezondheid;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling aan de Steenovensebaan 29-29A-29C te Dorst wordt geen nieuwe milieugevoelige functie toegevoegd. De bestaande nevenfunctie horeca, wordt in de nieuwe situatie de hoofdfunctie. Dit maakt dat geconcludeerd kan worden dat het beoogde gebruik geen andere bodemkwaliteit behelst dan het huidige gebruik. Het aspect 'bodem' staat daarmee de ruimtelijke planvorming niet in de weg.

Onderliggend bestemmingsplan maakt het bouwen van bouwwerken met een bodemgevoelige functie mogelijk. Zodra er iets gebouwd wordt (omgevingsvergunning) of het gebruik gevoeliger wordt, kan een bodemonderzoek noodzakelijk worden geacht door het bevoegd gezag. Een bodemonderzoek dient dan alsnog te worden uitgevoerd, dit wordt gereguleerd door de normale bouwvergunning-procedure onder de WABO.



In het Activiteitenbesluit zijn voorwaarden opgenomen waar het horecabedrijf aan de Steenovensebaan 29-29A-29C te Dorst aan moet voldoen om de bodem te beschermen. Bij de melding in het kader van het Activiteitenbesluit zal rekening gehouden worden met het aspect preventieve bodembeschermende maatregelen en het behoud van een duurzame bodemkwaliteit. Hierdoor is het risico dat bodemverontreiniging ontstaat ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten verwaarloosbaar klein.

Conclusie

Het aspect bodem staat de beoogde bestemmingswijziging niet in de weg.

4.3 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

Toetsingskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte 2014. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027.



Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd betreft het:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie stelt.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 – Klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is van kracht. Hierin staan de doelstellingen en ambities van het waterschap. Het bestuur geeft hiermee de koers aan voor de komende zes jaar. In het WBP 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. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat.

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 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. Dit verbod is van toepassing tenzij:



- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

'benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06'

Het gebruik van uitlogende (bouw)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt ten eerste 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.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling bedraagt de toename van het verhard oppervlak niet meer dan 500 m². De toename van het verhard oppervlak bedraagt namelijk 475 m². Hierbij dient opgemerkt te worden dat de beoogde uitbreiding van het parkeerterrein niet wordt voorzien van verharding. Gelet hierop geldt op grond van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' geen verplichting tot waterberging.

Beleid gemeente Oosterhout

Bedrijfsafvalwater

De gemeente Oosterhout heeft op 4 december 2021 de 'Verordening afvalwater 2021' vastgesteld. De gemeente Oosterhout heeft haar rioleringsbeleid vastgelegd in het Water- en Rioleringsplan. In dit Water en Rioleringsplan zijn verschillende doelstellingen omtrent de riolering vastgesteld. Deze doelstellingen kunnen enkel bereikt worden met de medewerking van derden. Door de vaststelling van de Verordening afvalwater 2021 bindt de gemeente Oosterhout derden aan de doelstellingen die zijn vastgelegd in het Water- en Rioleringsplan. Deze verordening is van toepassing voor het hele grondgebied van de gemeente Oosterhout.

De regels in deze verordening zijn toegespitst op lozingen en aansluitingen op het openbaar riool. In beginsel is een aparte verordening niet noodzakelijk. Het aansluitvoorschrift in het Bouwbesluit 2012 en de lozingsregels in onder meer het Besluit lozing afvalwater huishoudens zijn voldoende om ongewenste lozingen te voorkomen en de ligging van particuliere riolen te sturen. Maar de gemeente heeft de mogelijkheid hier aanvullende bepalingen voor op te stellen. De Verordening afvalwater 2021 is daarom aanvullend en is niet in strijd met plichten die elders zijn vastgelegd. Bij strijd zou de hogere regeling – de "lozingsbesluiten" en het Bouwbesluit – voorgaan.



In opdracht van gemeente Oosterhout heeft Wateradvies een onderzoek uitgevoerd naar de capaciteit van het drukriool Steenovensebaan Dorst (rapport "capaciteitsbepaling Steenovensebaan Dorst projectnummer 201016 d.d. 14-04-2020). Hieruit is gebleken dat de capaciteit voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater voor de bestemmingsplanwijziging Steenovensebaan 29-29A-29C te Dorst (Jacobushoeve) toereikend is. Het huishoudelijk afvalwater dient afgevoerd te worden op de bestaande huisaansluiting. Hemelwater mag hier niet op aangesloten worden.

Hemelwater

Het gemeentelijk beleid omtrent hemelwater is vastgelegd in het 'Water en Rioleringsplan 2017-2021'. In voornoemd beleidsstuk is onder meer bepaald dat een perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid om het overtollige hemelwater te bergen en/of te verwerken op zijn eigen perceel draagt.

Conform het gemeentelijk 'Water en Rioleringsplan 2017-2021' bedraagt de benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,07 (in m).



Figuur 29 Gevoeligheidsfactor conform keurkaart Waterschap Brabantse Delta (planlocatie is indicatief aangeduid met een zwarte stippellijn)

Voor het plangebied geldt een gevoeligheidsfactor van 1, zoals te zien is op bovenstaande afbeelding. In gebieden waar deze factoren gelden is sprake van infiltratiegebieden en is de afvoercapaciteit van waterlopen relatief groot in verhouding tot de specifieke afvoer voor landelijk gebied. Voor de berekening van de bergingscapaciteit betekent dat: $475 \times 0,07 = 33 \text{ m}^3$.

Ontwerp bergingsvoorziening

Het perceel heeft voldoende oppervlakte om op perceelsniveau infiltratie- en bergingsvoorzieningen te treffen. In eerste instantie is het plan om in de fruitboomgaard een infiltratie- en bergingsvoorziening te realiseren. Een en ander mag niet ten koste gaan van de landschappelijke inpassing. Een en ander wordt in een verdere planvorming voorzien van een nadere uitwerking. Afwatering in de richting van voornoemde infiltratie- en bergingsvoorziening vindt hierbij oppervlakkig plaats. De aanleg en instandhouding van de waterbergende voorziening conform het gemeentelijke waterbeleid is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels. Hiermee is verzekerd dat binnen de planlocatie voorzien zal worden in voldoende waterberging.

Bij de bouw en het onderhoud van de nieuwe (en bestaande bebouwing) wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem



geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Er is geen gebruik gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem het hemelwater te laten infiltreren.

Conclusie

Binnen de planlocatie zal voorzien worden in een waterbergende voorziening conform het gemeentelijk waterbeleid. De aanleg en instandhouding hiervan is met een voorwaardelijke verplichting planologisch verankerd in de regels.

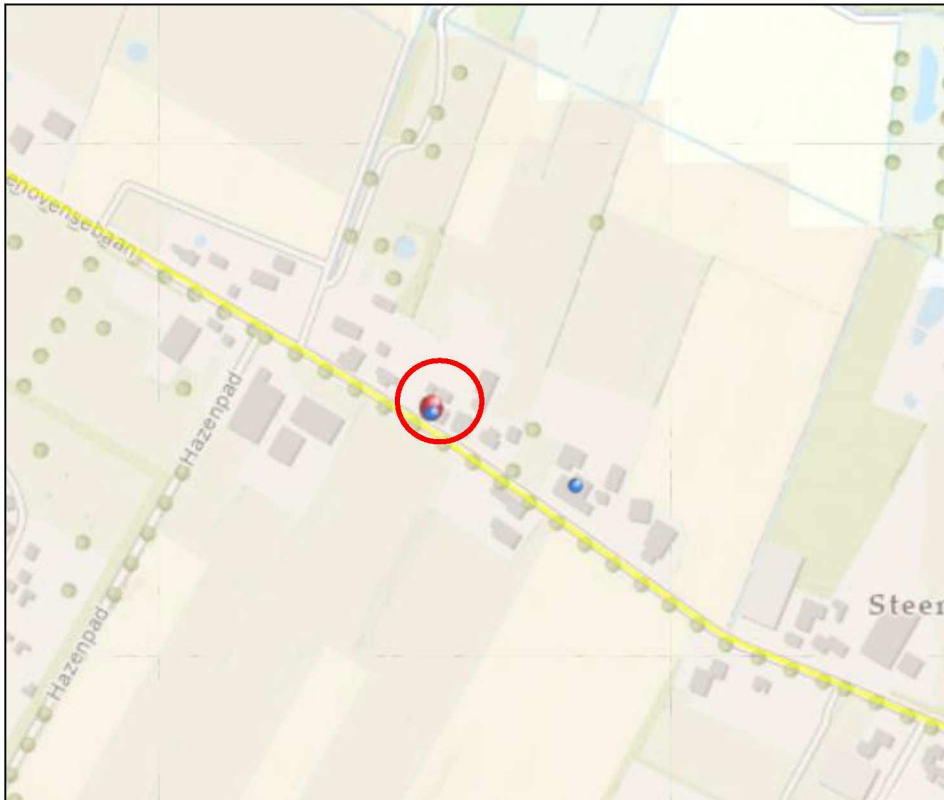
4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. 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. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. 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.

Beleid provincie Noord-Brabant

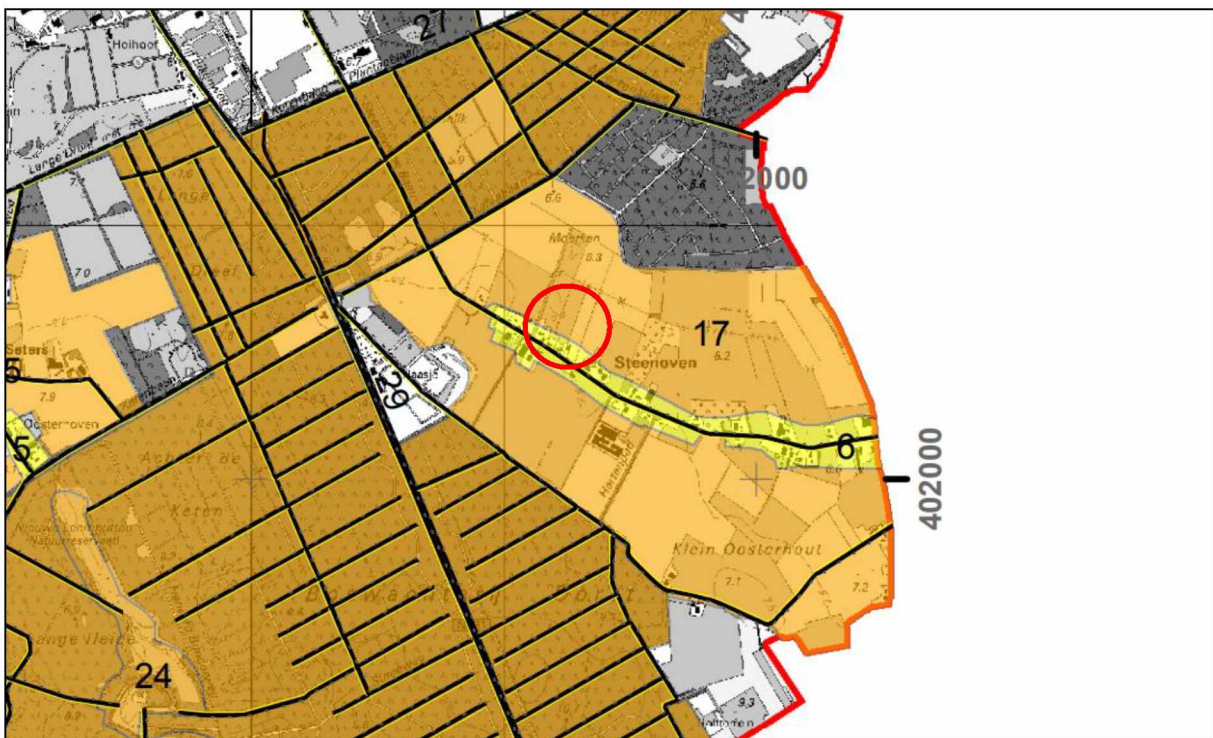
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Onderstaande uitsnede laat zien dat ter plaatse van de planlocatie zowel een rode als een blauwe stip rusten. Met de rode stip is aangegeven dat sprake is van een Rijksmonument. De langgevelboerderij, de Vlaamse schuur en het bakhuis zijn als zodanig aangeduid. Met de blauwe stip wordt aangegeven dat de gehele boerderij ook is aangemerkt als 'Overige bouwkunst'. Doordat de bestaande nevenactiviteit horeca de hoofdfunctie wordt, ontstaat voor de locatie een economische drager met goed toekomstperspectief. Dit draagt bij aan de financiële draagkracht die noodzakelijk is voor het onderhoud en beheer van de monumentale gebouwen. In het bestemmingsplan wordt aan deze drie gebouwen de aanduiding 'Rijksmonument' toegekend.



Figuur 30: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Beleid gemeente Oosterhout

De gemeente Oosterhout heeft een gemeentelijke erfgoedkaart. In het onderstaande is een uitsnede van de erfgoedkaart opgenomen.



Figuur 31: Uitsnede erfgoedkaart (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)



De gemeentelijke erfgoedkaart laat zien dat de Steenovensebaan een redelijk hoge cultuurhistorische waarde heeft. De omliggende percelen cultuurgrond hebben een hoge waarde. Het initiatief vindt plaats binnen het bestaande erf en het straatbeeld van de Steenovensebaan wordt niet aangetast. Het bestaande erf met voorzieningen wordt bovendien op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast.

Conclusie

De beoogde herbestemming en herontwikkeling van de planlocatie heeft geen negatief effect op de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

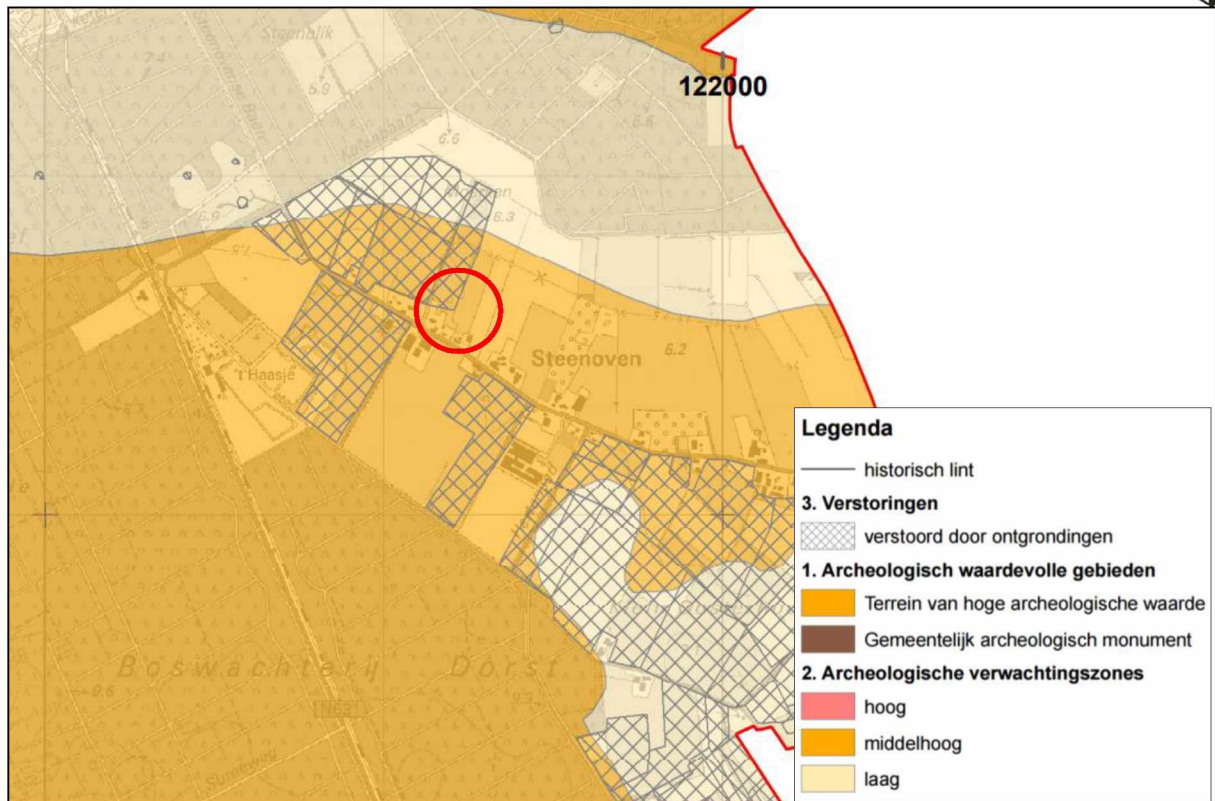
4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beleid gemeente Oosterhout

De gemeente Oosterhout heeft haar archeologiebeleid vervat in een archeologische beleidskaart. In het onderstaande is een uitsnede van voornoemde archeologische beleidskaart opgenomen.



Figuur 32: Archeologische beleidskaart gemeente Oosterhout (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Op de archeologische beleidskaart is voor het gehele grondgebied van de gemeente de archeologische (verwachtings)waarde weergegeven. Op basis van de onderverdeling in een lage, middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde, is het beleid geformuleerd ten aanzien van ondergrenzen voor het doen van archeologisch onderzoek. Bovenstaande afbeelding laat zien dat aan het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is toegekend.

In het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” toegekend. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Dit houdt onder andere in dat bij bodemverstorende werkzaamheden, met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld, een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Het voorliggende initiatief voorziet in het oprichten van nieuwe bebouwing of bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld. In het onderhavige bestemmingsplan wordt derhalve voor het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ eveneens opgenomen ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden. Hiermee is verzekerd dat pas een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden als met een rapport is overlegd dat door de oprichting van het gebouw het archeologische bodemarchief niet wordt verstoord, waardoor met zekerheid geen archeologische waarden verloren gaan.

Conclusie

Met het planvoornemen zijn bodemingrepen voorzien waarmee de ondergrens voor bodemingrepen wordt overschreden. Echter, in onderhavig bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” overgenomen. Hiermee is verzekerd dat pas een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden als met een rapport is overlegd dat door de oprichting van het gebouw het



archeologische bodemarchief niet wordt verstoord, waardoor met zekerheid geen archeologische waarden verloren gaan.

4.6 Natuur

Toetsingskader

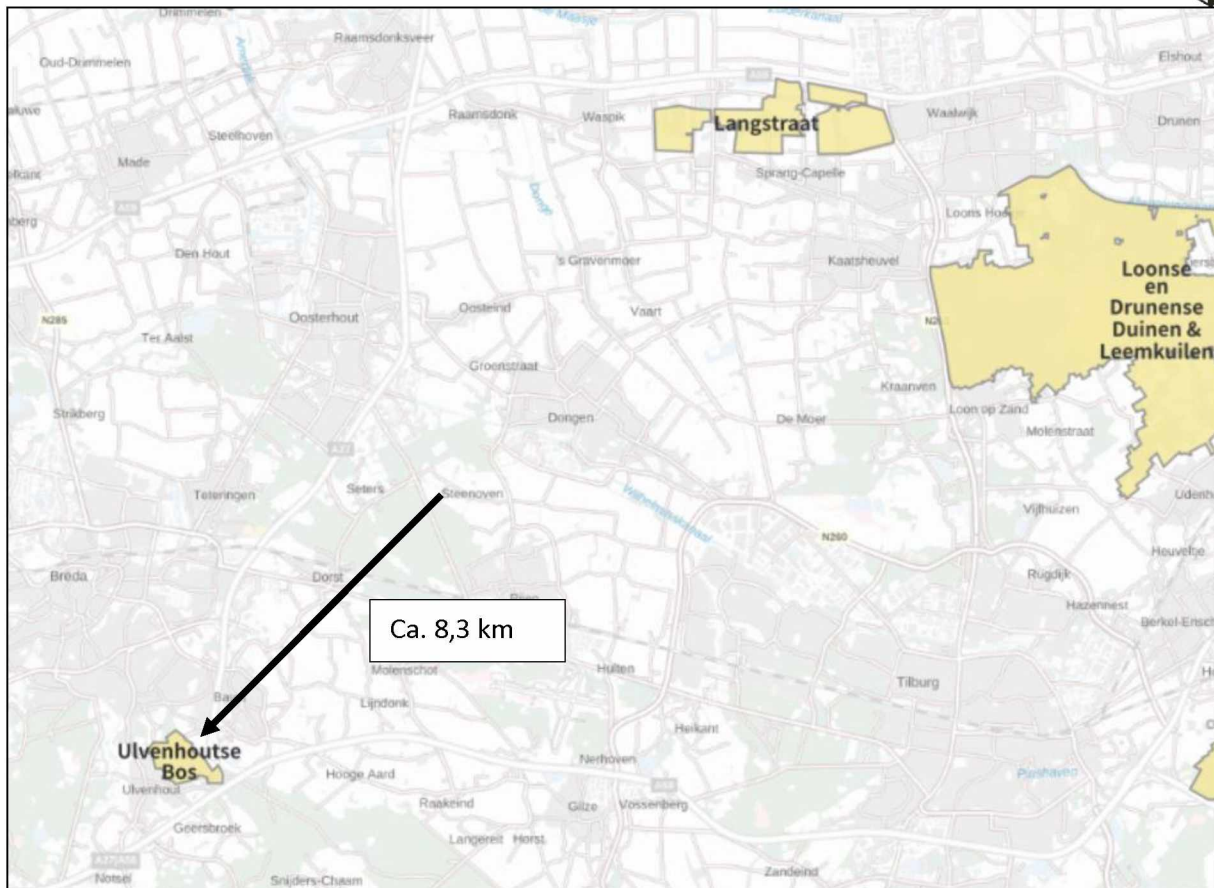
De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

4.6.1 Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of verstorende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Het dichtst gelegen Natura2000-gebied betreft Ulvenhoutse Bos op circa 8,3 kilometer in overwegend zuidwestelijke richting. In het onderstaande is de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 33: Afstand planlocatie ten opzichte van omringende Natura-2000 gebieden

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstof in werking getreden. Hierdoor was de realisatiefase (bouwphase) in principe vrijgesteld van beoordeling ten aanzien van stikstofdepositie. Echter, met de uitspraak van de AbRvS van 2 november 2022, 202107079/1/R4, heeft de Raad van State bepaald dat deze bouwvrijstelling geen stand kan houden. Dit betekent dat, in tegenstelling tot de Wet stikstof, de bouwphase wel meegenomen dient te worden bij de beoordeling ten aanzien van de stikstofdepositie. Ook dient de gebruiksfase beoordeeld te worden. Dit dient te gebeuren in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Gelet op de aard van de ontwikkeling en de afstand van de planlocatie tot beschermde Natura2000-gebieden kan met zekerheid gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met een noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden. Volledigheidshalve en om bovenstaande aanname te staven is een AERIUS-berekening uitgevoerd (meest recente versie op het moment van schrijven) om de stikstofdepositie in de bouw- en gebruiksfase inzichtelijk te maken. In casu is een verschilberekening gemaakt, waarbij de bouw- en gebruiksfase in samenhang gezien is afgezet tegen de referentiesituatie.

Bouwphase

Voor de aanlegfase (bouwphase) worden de verkeersbewegingen onderverdeeld in licht, middelzwaar verkeer (zoals personenauto's, bestelbussen en vrachtwagens met 4 wielen) en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens en trekkers). Voor wat betreft deze verkeersbewegingen is voor één ontsluitingsroute uitgegaan van 800 lichte verkeersbewegingen per jaar, 208 middelzware verkeersbewegingen per jaar en 208 zware verkeersbewegingen per jaar. Voor de andere ontsluitingsroute is uitgegaan van 800 lichte verkeersbewegingen per jaar, 104 middelzware verkeersbewegingen per jaar en 104 zware



verkeersbewegingen per jaar. Verder zijn hierbij ook stationair draaiende vrachtwagens ingevoerd als emissiebron.

Ten aanzien van de mobiele bronnen is uitgegaan van de inzet van onderstaande werktuigen.

Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik
Graafmachines	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	345 l/j	28 u/j	10 l/j
Betonstorters/-pomp	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	221 l/j	18 u/j	7 l/j
vrachtwagens stationair draaien	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	42 l/j	35 u/j	1 l/j
minigravers	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	258 l/j	56 u/j	8 l/j
trilplaat/ stampers	alle werktuigen op benzine, 2takt	17 l/j		
Hijskranen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	134 l/j	22 u/j	4 l/j
Verreikers	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	840 l/j	80 u/j	25 l/j

Figuur 34: Ingevoerde parameters mobiele bronnen

Hierbij dient opgemerkt te worden dat zowel ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen als ten aanzien de inzet van mobiele bronnen in de aanlegfase is uitgegaan van een absoluut 'worst-case' scenario. Aangezien slechts sprake is van een beperkte bouwphase, zal een en ander in werkelijkheid beduidend minder bedragen.

Gebruiksphase

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, is een verschilberekening uitgevoerd, waarbij de bouw- en gebruiksphase in samenhang gezien is afgezet tegen de referentiesituatie. Ten aanzien van de gebruiksphase is hierbij uitgegaan van de volgende emissiebronnen:

- 10 zoogkoeien;
- 1.000 lichte verkeersbewegingen per etmaal (uitgaande van een worst-case scenario in twee richtingen);



- 52 middelzware verkeersbewegingen per etmaal (uitgaande van een worst-case scenario in twee richtingen);
- 4 cv-installaties.

De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat de bouwfase in samenhang gezien met de gebruiksfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft wanneer een en ander wordt afgezet tegen de bestaande referentiesituatie. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen, alsook een onderbouwing aan de hand van een stikstofdepositieonderzoek.

Conclusie

Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van een relevante toename van emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavig plan. Een en ander is met een AERIUS-berekening aangetoond.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In



de Wet Natuurbescherming is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocaties en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De soorten beschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Wet natuurbescherming. Gelet op de aard van het planinitiatief, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de planlocaties beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

Een quickscan flora en fauna is uitgevoerd, waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden naar de actuele aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna in en om de projectlocatie. Hierbij zijn tevens de verwachten effecten van de activiteiten op de projectlocatie beoordeeld. De complete quickscan flora en fauna is als bijlage aan de onderhavige toelichting gevoegd. In het onderstaande worden de conclusies weergegeven (in cursief):

‘Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. De bouw van de nieuwe schuilhut en het mogelijk verwijderen van de stalen nishut, hebben geen negatief effect op beschermde soorten flora en fauna. Negatieve effecten kunnen wel ontstaan wanneer werkzaamheden aan overige bebouwingen plaats gaan vinden. Mogelijke nestlocaties van de huismus en gierzwaluw aanwezig in bebouwingen met pannendaken en mogelijke verblijfslocaties van vleermuizen in alle aanwezige bebouwingen uitgezonderd de nishut. Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden’.

Volledigheidshalve is de Effectenindicator Soorten van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) op www.synbiosys.alterra.nl geraadpleegd. Ten aanzien van de activiteiten ‘Bijbehorend bouwwerk bouwen’ en ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ is inzichtelijk gemaakt in hoeverre negatieve effecten op voorkomende soorten worden verwacht. De Effectenindicator van het Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit maakt daarbij gebruik van de meest actuele gegevens van de NDFF (Nationale Databank Flora en Fauna). De conclusie luidt dat binnen de planlocatie geen Wettelijk beschermde soorten voorkomen waarbij schadelijke effecten worden verwacht. In het onderstaande is een uitsnede van de invoergegevens en de resultaten weergegeven.



Effectenindicator soorten

1 Locatie 2 Activiteiten 3 Indicatie

Zoek en selecteer een locatie op postcode, of zoom in op de kaart en teken de grenzen van het plangebied: zet punten en sluit af met een dubbel-klik.

Postcode 



1 Locatie 2 Activiteiten 3 Indicatie

Geef aan voor welke [OLO-activiteit\(en\)](#) u een indicatie van effecten wilt ontvangen.

Top-10 activiteiten [Alle activiteiten](#)

- ☐ Slopen en/of asbest verwijderen
- ☐ Inrichting of mijnbouwwerk oprichten of veranderen (Milieu)
- ☒ Bijbehorend bouwwerk bouwen
- ☐ Kappen
- ☐ Overig bouwwerk bouwen
- ☒ Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- ☐ Dakkapel plaatsen
- ☐ Woning bouwen
- ☐ Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen
- ☐ Uitrit aanleggen of veranderen

[Toon effecten](#)

1 Locatie 2 Activiteiten 3 Indicatie

Locatie: 4.9/51.6108 Oppervlakte: 1.43 ha

Disclaimer

- > De dekkingsgraad van waarnemingen uit de NDFF per locatie wisselt sterk. Als er geen waarnemingen uit de NDFF zijn, kunnen er dus wel beschermde soorten voorkomen. Een gebruiker is zelf verantwoordelijk om (eventueel met hulp van de gemeente) te achterhalen of er daadwerkelijk beschermde soorten in het plangebied voorkomen.
- > Beschermde soorten die naar verwachting geen schadelijke effecten ondervinden, worden niet in de uitvoer getoond.
- > De informatie uit de effectenindicator soorten is generiek. Om vast te stellen of een activiteit in de praktijk daadwerkelijk schadelijk is, is meer specifieke informatie nodig over de betreffende activiteit, de werklocatie en over het voorkomen van beschermde soorten in en rond het plangebied.

Activiteiten

- ☒ [Bijbehorend bouwwerk bouwen](#)
- ☒ [Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening](#)

 In het door u geselecteerde gebied komen, in combinatie met de geselecteerde activiteit(en), geen wettelijk beschermde soorten voor waarbij schadelijke effecten worden verwacht.

Figuur 35: Invoergegevens en resultaten 'Effectenindicator soorten'



Het aspect 'ecologie' staat daarmee het planvoornemen niet in de weg. Per bouwactiviteit worden daarbij onderstaande voorzorgsmaatregelen in acht genomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Het landschappelijk inpassingsplan kan een positieve invloed hebben op de flora en fauna ter plaatse. Bij de uitvoering van het initiatief worden de algemene voorzorgsmaatregelen in acht genomen:

- Bij uitvoering van ingrepen dient het broedseizoen in acht genomen te worden indien niet voldoende gegarandeerd kan worden dat nesten van broedende vogels niet beschadigd of vernietigd worden. Als aanbeveling geldt, om bij wijze van voorzorgsmaatregel elke schade aan broedgevallen uit te sluiten, ingrepen geheel buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Als broedseizoen wordt de periode half maart tot half juli aangemerkt. Als na die periode nog broedende vogels of nestjongen worden waargenomen, dan geldt dat het broedseizoen nog niet is afgelopen.
- Voor eventuele aanwezigheid van onbeschermde en vrijgestelde zoogdieren en amfibieën dient de zorgplicht in acht genomen te worden. Dit wil zeggen dat verstoring, verwonding en doden van deze dieren zo veel mogelijk voorkomen moet worden. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.
- Om verstoring van kleine marterachtigen in de voortplantingstijd te voorkomen dienen de bouwactiviteiten buiten de voortplantingsperiode (15 maart tot 15 september) plaats te vinden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna en de Wet Natuurbescherming staan de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Wegverkeerslawaaai

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Tevens is in de Wet geluidhinder geregeld dat als een ontwikkeling is gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied, of in een zone nabij wegen waarvoor een maximaal snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

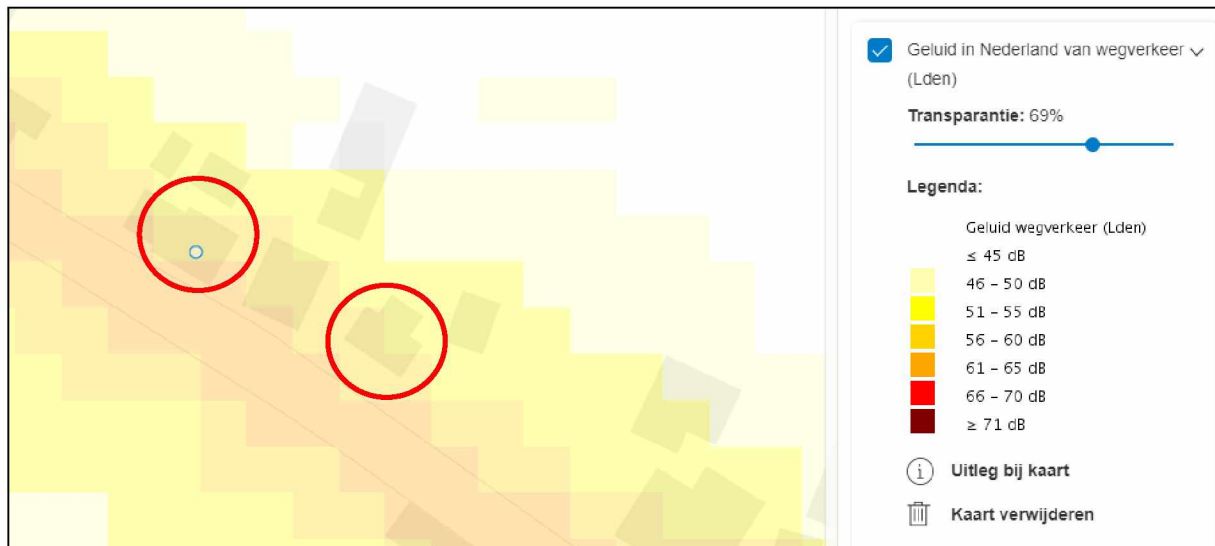
Beoordeling

Het plan ziet toe op het omzetten van één agrarische bedrijfswoning en één plattelandswoning naar één bedrijfswoning bij een horecabedrijf en één burgerwoning. Het plan moet voldoen aan de Wet geluidhinder. Daarin is geregeld dat geluidsgevoelige objecten moeten worden beschermd tegen het geluid vanwege (spoor)wegverkeer en industrielawaai. Binnen het plangebied zijn alleen de twee



woningen aan te merken als geluidgevoelig object. Omdat het bestaande woningen betreft, is toetsing aan de Wet geluidhinder uitgezonderd. De status van de woningen is daarvoor niet van belang. De woningen worden fysiek niet gewijzigd en de planregels borgen dat de woningen niet dicht bij de weg kunnen worden gesitueerd.

Op basis van de huidige situatie is conform de Atlas van de leefomgeving, zie onderstaande afbeelding, sprake van een geluidsbelasting van 56-60 dB, waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 36 Geluidsbelasting binnen planlocatie afkomstig vanuit wegverkeer (beoogde bedrijfswoning en burgerwoning binnen planlocatie zijn indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Beoordeling

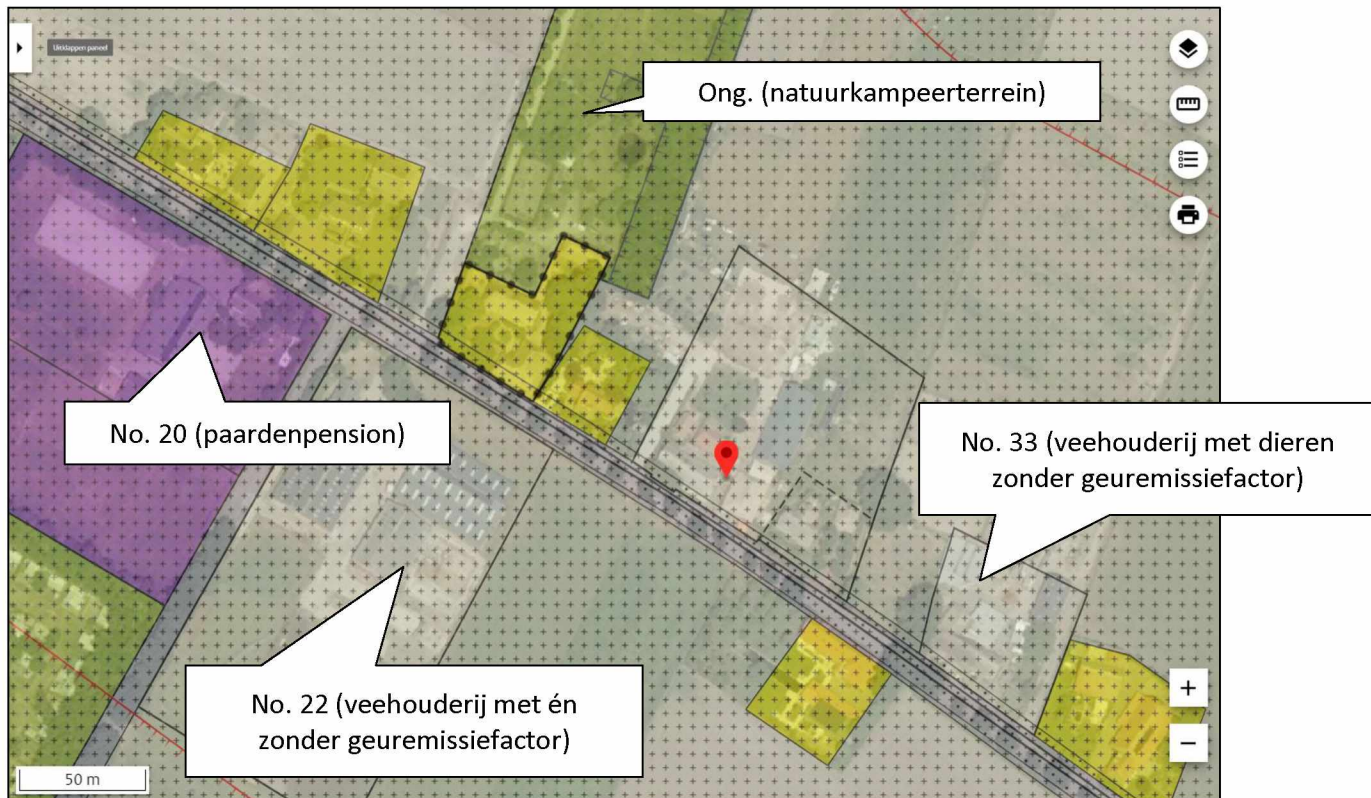
Het plan ziet toe op de omzetten van een agrarisch bedrijf naar een horecabedrijf waar ondergeschikt 10 zoogkoeien worden gehouden in een schuilstal. De bestaande twee woningen (één



bedrijfswoning en één plattelandswoning) worden omgezet naar bedrijfswoning bij het horecabedrijf en één burgerwoning. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met de toevoeging van een milieugevoelige functie.

Het plan is zowel milieugevoelig (twee woningen) als milieubelastend (horeca-activiteiten).

Op onderstaande afbeelding zijn de omliggende bedrijven weergegeven, allen gelegen aan de Steenovensebaan.



Figuur 37: Omliggende bedrijvigheid (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cursor)

In onderstaande tabel zijn de omliggende bedrijven weergegeven alsmede de richtafstanden overeenkomstig de VNG-handreiking of Wet geurhinder en veehouderij en de werkelijke afstand tussen de bouwvlakken.

Locatie	Omschrijving	Adviesafstand	Werkelijke afstand
Steenovensebaan 20	Paardenpension	50 meter	130 meter
Steenovensebaan 22	Veehouderij	50 meter + geurcontour	30 meter
Steenovensebaan 33	Veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor	50 meter	30 meter
Steenovensebaan ong.	Natuurkampeerterrein	50 meter	18 meter

Uit de tabel is af te leiden dat de afstand bouwvlak-bouwvlak niet voldoet aan de adviesafstand. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

Beoordeling ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven



Omliggende bedrijven kunnen gehinderd worden in hun ontwikkeling door nieuwe gevoelige objecten. Het plan voorziet in het omzetten van twee agrarische bedrijfswoningen (waarvan één plattelandswoning) behorende bij een veehouderij naar twee bedrijfswoningen bij een horecabedrijf. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met de komst van een gevoelige functie, waardoor de beoogde ontwikkeling in beginsel geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid tot gevolg heeft.

Eventuele ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven op Steenovensebaan 22 en het Natuurkampeerterrein worden eerder gehinderd door de burgerwoning op Steenovensebaan 27A. De gevoelige objecten binnen het plangebied zijn ten aanzien van deze bedrijven verder gelegen dan de woning op Steenovensebaan 27A.

De afstand tussen de bouwvlakken van de planlocatie en het bouwvlak bij het bedrijf op Steenovensebaan 33 bedraagt circa 30 meter, waardoor niet voldaan wordt aan de gewenste vaste afstand. De woning op Steenovenseweg 29a, zijnde het meest dicht gelegen gevoelige object in de richting van Steenovensebaan 33, is echter gelegen op een afstand van 52 meter tot de grens van het bouwvlak. Het bedrijf op Steenovensebaan 33 wordt hierdoor niet gehinderd bij een eventuele ontwikkeling. Te meer nu de beoogde ontwikkeling aldaar niet gepaard gaat met de komst van een gevoelige functie.

Beoordeling woon- en leefklimaat woningen binnen het plangebied

Het bedrijf op Steenovensebaan 22 en het Natuurkampeerterrein worden reeds beperkt worden door de woning op Steenovensebaan 27A.

De meest dicht gelegen woning binnen het plangebied tot deze bedrijven, de Steenovensebaan 29, is gelegen op 80 meter van het benutbaar bestemmingsvlak van het Natuurkampeerterrein. Op basis van de adviesafstand mag hierdoor worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De woning Steenovensebaan 29 is gelegen op 57 meter van de dichtst gelegen bedrijfsbebouwing op Steenovensebaan 22. Gezien aan de adviesafstand van 50 meter wordt voldaan én het niet aannemelijk is dat de bedrijfsactiviteiten van Steenovensebaan 22 dichterbij komen (de woning 27A verhindert dit immers) kan worden gesteld dat sprake is en blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij de veehouderij op Steenovensebaan 22 worden 15 vleeskalveren en 25 vleesstieren gehouden. Het bedrijf heeft hierdoor een geuremissie van 1.424 Ou/s. Gezien deze zeer kleine emissie én de afstand is het niet aannemelijk dat de geurbelasting op de bedrijfswoningen binnen het plangebied de geurnorm overschrijdt.



Figuur 38 Afstand woning Steenovensebaan 29 tot benutbaar bestemmingsvlak van het Natuurkampeerterrein en bedrijfsbebouwing op Steenovensebaan 22

De woning op Steenovenseweg 29a, zijnde het meest dicht gelegen gevoelige object in de richting van de veehouderij op Steenovensebaan 33, is gelegen op een afstand van 52 meter tot de grens van het bouwvlak behorende bij de veehouderij. Hierdoor mag ook ten aanzien van dit bedrijf worden aangenomen dat er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Akoestisch onderzoek

In de huidige situatie betreft de woning Steenovensebaan 29a een plattelandswoning. Omdat de woning op Steenovensebaan 29a wordt bestemd als zijnde reguliere burgerwoning, welke in de beoogde situatie naast het horecabedrijf is gelegen wordt niet voldaan aan de adviesafstand van de VNG-handreiking.

Om te kunnen bepalen of in de beoogde situatie ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd welke is toegevoegd als bijlage. Het wettelijk kader wordt in hoofdzaak gevormd door het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit zijn de navolgende geluidsnormen van toepassing voor toekomstige activiteiten.

Tabel 2.17a	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
$L_{A,r,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{A,r,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
$L_{A,max}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
$L_{A,max}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Figuur 39: Geluidsnormen Activiteitenbesluit toekomstige activiteiten



Het akoestisch onderzoek laat zien dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau voldoen aan artikel 2.17 lid 1 van het Activiteitenbesluit. Dit met uitzondering van de woning aan de Steenovensebaan 29a. In het geval van het object aan de Steenovensebaan 29a wordt de geluidsnorm van 45 dB in de avond overschreden met een geluidsbelasting van 55 dB. In de nacht wordt de geluidsnorm van 40 dB overschreden met een geluidsbelasting van 47 dB. Met het treffen van Silent Air voorzetramen op de 1^e verdieping aan de westzijde van de woning, kan alhier worden voldaan aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Ten hoogte van de voor- en achtergevel kan nog niet worden voldaan aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Hiervoor wordt verzocht om een hogere geluidsnorm toe te staan en hiervoor een maatwerkvoorschrift in te stellen.

Beoordeling woon- en leefklimaat omliggende woningen buiten plangebied

Het plan ziet toe op een bedrijfsvoering met in hoofdzaak horeca en ondergeschikt hier aan het houden van 10 stuks zoogkoeien in een dierenverblijf.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is de beoogde horeca activiteit ingedeeld als zijnde "Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d." met een adviesafstand van 10 meter tot gevoelige objecten.

Het houden van zoogkoeien kent een vaste afstand van 50 meter.

Binnen 10 meter van het beoogde bouwvlak in de beoogde situatie is geen gevoelig object van derden gelegen. De zoogkoeien worden gehouden in een schuilstal op circa 120 meter van de meest nabij gelegen burgerwoning op Steenovensebaan 27A.

Zowel voor de horeca-activiteiten als het ondergeschikt hieraan houden van vee is geen hinder voor de omgeving te verwachten. Ten aanzien van de omliggende woningen in de omgeving is bij uitvoering van het plan sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat niet in de weg aan het planvoornemen.

4.10 Geurhinder en veehouderijen

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Van industriële geurhinder is geen sprake. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen die noemenswaardige geurhinder tot gevolg hebben.

Als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader voor vergunningverlening. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor



veehouderijen waarvoor geen wettelijke geuremissies zijn vastgesteld, geldt een vaste afstand tot geurgevoelige objecten.

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Dit is vergelijkbaar met het begrip cumulatieve stankhinder uit de 'stankrichtlijnen'.

De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.

Voorgrondbelasting (oue/m³)	Achtergrondbelasting (oue/m³)	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10- 15	Redelijk goed
6,5 – 10	13 – 20	15 – 20	Matig
10 – 14	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 – 19	28 - 38	25 – 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Tabel 1: relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform Wgv

4.10.1 Geurgevoelige objecten binnen planlocatie

Met de beoogde ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten horeca en verblijfsrecreatie herbestemd naar de functie horeca met als nevenactiviteiten verblijfsrecreatie en het kleinschalig houden van dieren. De horeca-activiteiten op de locatie worden hierbij uitgebreid. Binnen de planlocatie bevinden zich binnen de beoogde situatie onder meer twee woningen (één bedrijfswoning en één burgerwoning), een bed & breakfast en andere ruimten in een gebouw samenhangende met de horeca- en verblijfsrecreatieve activiteiten waar mensen regelmatig kunnen verblijven. Alle voornoemde aspecten zijn aan te merken als een geurgevoelige object op grond van de Wgv.

4.10.2 Invloed planlocatie op woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende geurgevoelige objecten

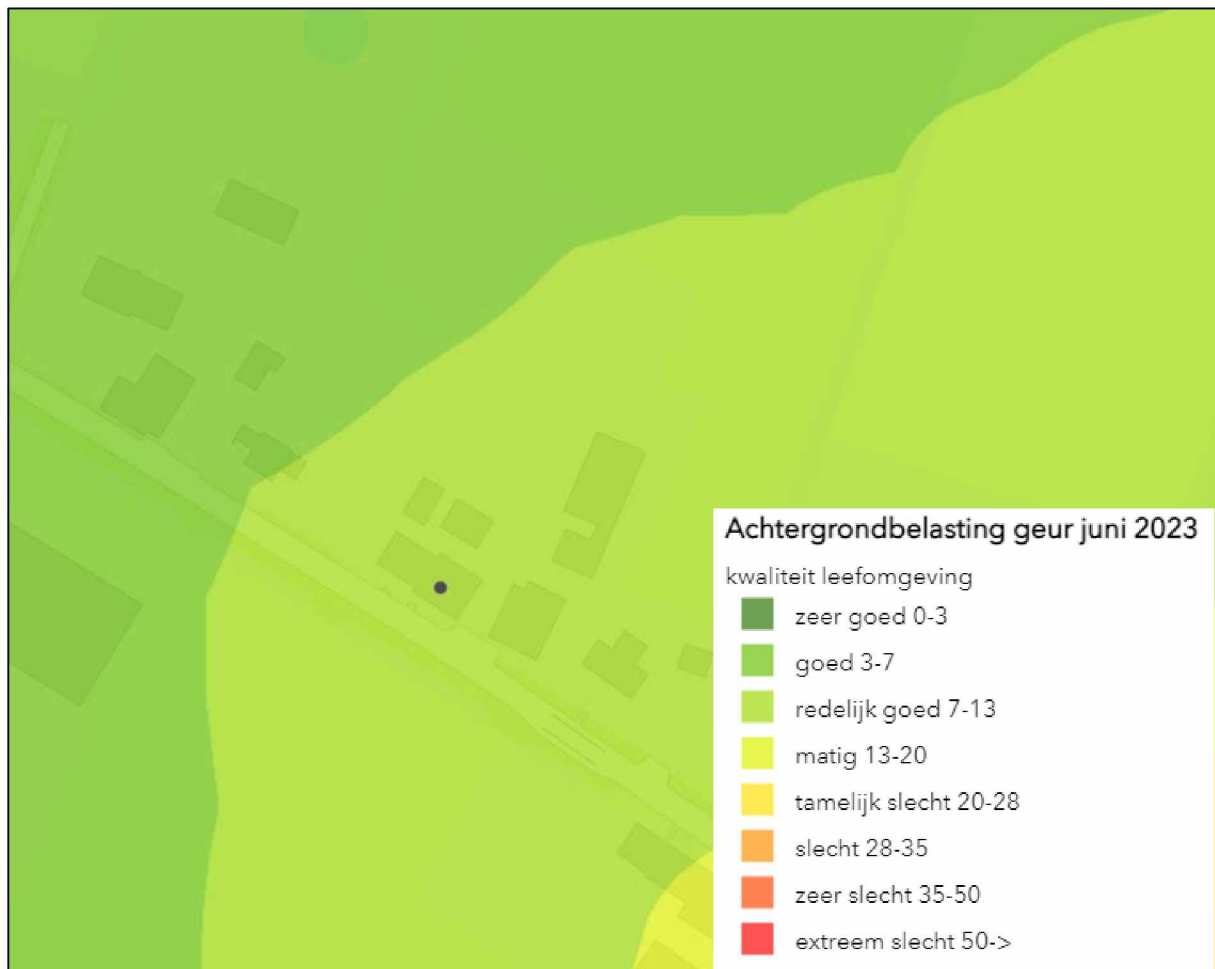
Met het plan is geen volwaardige veehouderij meer mogelijk. Er zal als nevenactiviteit kleinschalig vee worden gehouden bestaande uit maximaal 10 stuks zoogkoeien. De zoogkoeien worden gehouden in een schuilstal op circa 120 meter van de meest nabij gelegen burgerwoning op Steenovensebaan 27A. Hierdoor wordt voldaan aan de minimale afstand van 50 meter. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10.3 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)

Middels de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant kan de achtergrondbelasting van de planlocatie worden achterhaald. Op basis van de geurkaart, zie onderstaand, is sprake van een 'redelijk



goed' woon- en leefklimaat met een geurbelasting van circa 7-13 ouE/m³ ter plaatse van de planlocatie. Gelet hierop is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 40: Kaart achtergrondbelasting planlocatie (planlocatie is indicatief aangeduid met een zwarte stip)

4.10.4 Individuele geurhinder (voorgroondbelasting)

Er bevinden zich in de directe nabijheid van de planlocatie geen veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Dit maakt dat een toetsing aan de voorgroondbelasting voor onderhavig planvoornemen niet aan de orde is.

4.10.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven/woon- en leefklimaat

In de omgeving zijn geen veehouderijen gelegen waarvan de invloed nog van belang is voor het plangebied. Het dichtstbij is nog een rundveehouderij aanwezig aan de Steenovensebaan 22. Voor dat bedrijf geldt een geurafstand van 50 meter (buiten de bebouwde kom). De afstand tot het plangebied is veel groter. Dat betekent dat de geurhindersituatie aanvaardbaar is en dat met zekerheid geconcludeerd kan worden dat deze rundveehouderij niet wordt belemmerd in diens ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Er is geen sprake van belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving, omdat andere woningen dicht bij het bedrijf zijn gelegen dan het plangebied. Daarvoor is de standaardgeurafstand (50 meter) van belang waaraan wordt voldaan.



4.10.6 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat omliggende veehouderijen als gevolg van het planvoornemen niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.11 Gezondheid

Met de beoogde ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten horeca en verblijfsrecreatie herbestemd naar de functie horeca met als nevenactiviteiten verblijfsrecreatie en het kleinschalig houden van dieren. De horeca-activiteiten op de locatie worden hierbij uitgebreid. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met de komst van een gevoelige functie, waardoor een nadere toetsing aan het aspect gezondheid achterwege kan blijven. Vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien, wordt hier in het onderstaande desondanks beknopt op ingegaan.

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, pluimveebedrijven (endotoxinen) en geitenhouderijen.

4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter.



Binnen een afstand van 650 meter van de planlocatie bevindt zich geen pluimveehouderij. Binnen een afstand van circa 200 meter van de planlocatie tot nabijgelegen emissiepunten van een varkenshouderij bevindt zich eveneens geen varkenshouderij.

Conclusie

Het aspect 'endotoxine' staat de planvorming niet in de weg.

4.11.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Binnen de gemeente Oosterhout zijn de volgende geitenhouderijen aanwezig, met daarbij de afstand tot de planlocatie:

- Bankenweg 4 Den Hout (ca. 8,2 km).

De afstand tot de geitenhouderij aan de Bankenweg 4 te Den Hout bedraagt circa 8,2 kilometer. Voornoemde geitenhouderij bevindt zich hiermee ruimschoots op grotere afstand dan 2 kilometer. Hierbij dient opgemerkt te worden dat tussen de geitenhouderij en het plangebied reeds meerdere woningen zijn gelegen met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit zowel ten aanzien van het aspect geur als ten aanzien van endotoxine. Een cumulatie van nadelige gezondheidseffecten is hierdoor niet aan de orde.

Verder dient opgemerkt te worden dat tussen de planlocatie en de nabijgelegen geitenhouderij reeds meerdere (burger)woningen zijn gelegen, waardoor de geitenhouderij eerder in (mogelijk toekomstige) ontwikkelingen wordt gehinderd. Verder is ten aanzien van overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij kan verwezen naar relevante jurisprudentie van de Afdeling, waaronder een uitspraak van 23 februari 2022 (zaaknummer: 202002286/1/R4), op grond waarvan naar voren komt dat alleen belangen waarvoor voldoende duidelijkheid en zekerheid bestaat een rol kunnen spelen in de besluitvorming. Aan de hand van algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten moet vast staan dat een activiteit zodanige risico's oplevert, dat hieraan aanvullende voorschriften moeten worden verbonden of een en ander geweigerd moet worden. Het voorzorgprincipe is naar het oordeel van de Afdeling niet gestoeld op algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten over het verband tussen het houden van geiten en negatieve gevolgen voor de gezondheid en omwonenden. Dit betekent dat het voorzorgprincipe niet in de weg staat aan de onderhavige ontwikkeling. Te meer omdat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met de komst van een gevoelige functie.

Conclusie

Het aspect 'geitenhouderijen' staat de planvorming niet in de weg.



4.12 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Bevt van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

Beoordeling

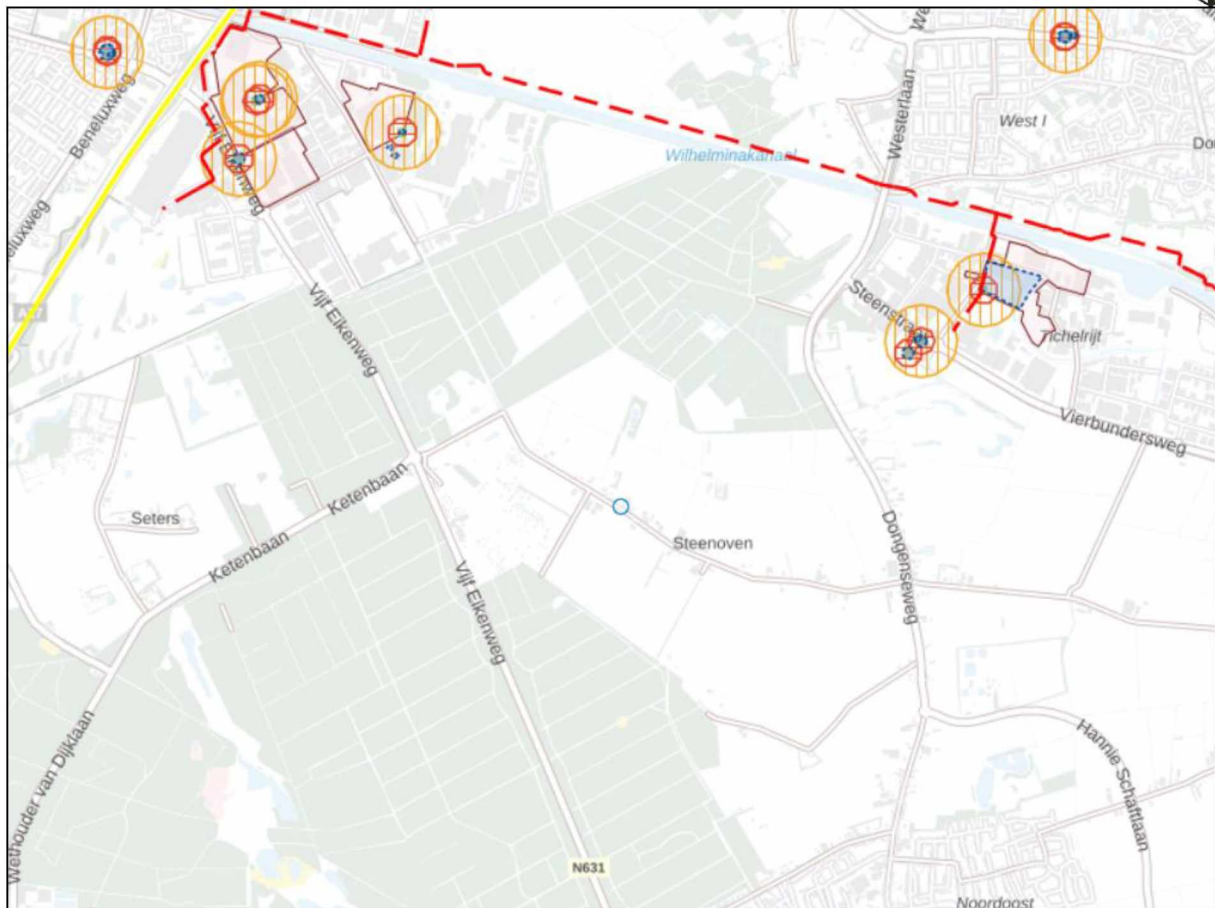
Met de beoogde ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten horeca en verblijfsrecreatie herbestemd naar de functie horeca met als nevenactiviteiten verblijfsrecreatie en het kleinschalig houden van dieren. De horeca-activiteiten op de locatie worden hierbij uitgebreid. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met de komst van een gevoelige functie, waardoor een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid achterwege kan blijven. Vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien, wordt hier in het onderstaande desondanks beknopt op ingegaan.

De planlocatie is, zoals weergegeven in de volgende afbeelding, niet gelegen in een invloedsgebied van een risicobron en/of transportroute, de A27 is gelegen op circa 2,7 kilometer afstand.

De overige risicobronnen in de omgeving is een locatie waar LPG getankt kan worden op circa 1,3 kilometer afstand in overwegend noordoostelijke richting. Verder bevindt zich op een kortste afstand van circa 1,6 kilometer in overwegend noordelijke/noordoostelijke richting een gasleiding. De planlocatie is gelegen buiten de veiligheidsafstand van voornoemde locatie waar LPG getankt kan worden en de gasleiding.

Geconcludeerd kan worden dat een voldoende afstand wordt gerespecteerd tot risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. Omdat de onderhavige planlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen onaanvaardbare risico's met betrekking tot het aspect externe veiligheid. Te meer omdat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met de komst van een gevoelige functie.

Tevens kan het standaardadvies van de Veiligheidsregio worden gehanteerd zoals opgenomen als bijlage bij deze toelichting.



Figuur 41 Uitsnede risicokaart.nl (planlocatie is indicatief aangeduid met een blauwe stip)

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.13 Luchtkwaliteit

4.13.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM)

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.



De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2.5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM₁₀, PM_{2.5} en NO₂ in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag het uurgemiddelde concentratie van NO₂ groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor ultra fijn stof (PM_{2.5}) geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Deze categorieën betreffen met name landbouwinrichtingen en woningbouw- en/of kantorenlocaties. Voor woningbouwlocaties wordt in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen beschouwd als NIBM.

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten horeca en verblijfsrecreatie naar de functie horeca met als nevenactiviteiten verblijfsrecreatie en het kleinschalig houden van dieren. De horeca-activiteiten op de locatie worden hierbij uitgebreid. Indien voornoemd planinitiatief wordt vergeleken met een uitbreiding van 1.500 nieuwe woningen kan eveneens worden aangenomen dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de weg. Deze



beredenering wordt tevens ondersteund door onderstaande berekening met de NIBM-tool. Zie onderstaande afbeelding.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		160
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 42: Berekening NIBM-tool

4.13.2 Blootstelling aan verontreiniging

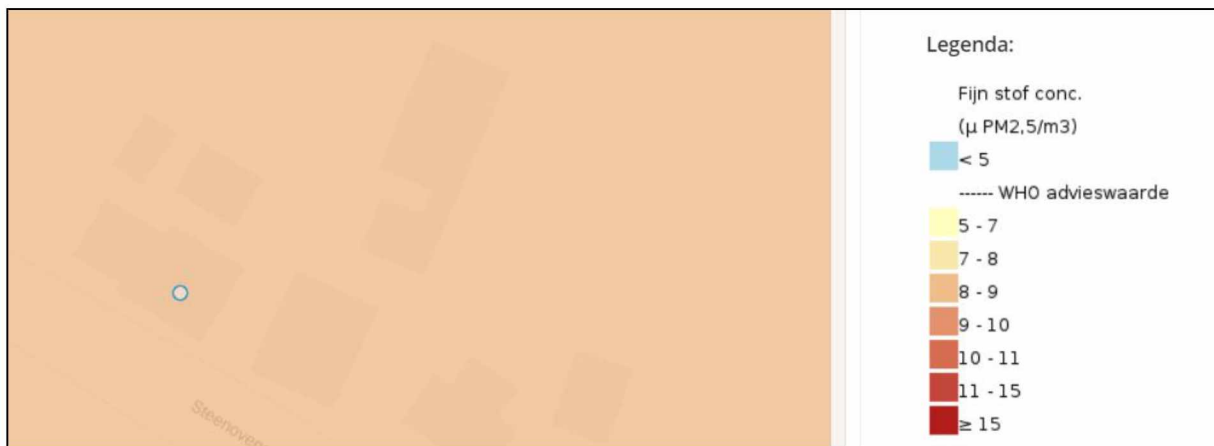
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2020).



Figuur 43: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM10-2020) (planlocatie is indicatief aangeduid met blauwe stip)



Figuur 44 Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM2,5-2020) (planlocatie is indicatief aangeduid met blauwe stip)

Gelet op bovenstaande uitsneden is ter plaatse van de planlocatie sprake van een jaargemiddelde concentraties PM10 en PM2,5 die ver onder de grenswaarden blijven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.14 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;



- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Voor het uitvoeren van eventuele graafwerkzaamheden binnen het plangebied, zal een KLIC melding worden gedaan, zodat de ligging van kabels en leidingen in beeld is en schade kan worden voorkomen.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het planinitiatief betreft de herbestemming van een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten horeca en verblijfsrecreatie



naar de functie horeca met als nevenactiviteiten verblijfsrecreatie en het kleinschalig houden van dieren. De activiteiten van het voorliggende plan staan niet vermeld in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen m.e.r.-plicht. Op basis van het Besluit m.e.r. dient een m.e.r. beoordeling te worden opgesteld, indien de activiteit voorkomt in kolom 1 van onderdeel D. De activiteiten van het voorliggende plan worden niet in kolom 1 van onderdeel D genoemd. Dat houdt in dat het opstellen van een m.e.r. beoordeling niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Conclusie

Zoals beschreven, is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r. of de Wet natuurbescherming.



5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw bestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden.

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat in ieder geval uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Een bestemmingsplan dient bovendien ten aanzien van de planologische mogelijkheden en beperkingen eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw en de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.

Daarbij dienen de volgende bestemmingsplannen als basis voor het onderhavige plan:

- "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" (vastgesteld 28 augustus 2014);
- "Reparatie herziening buitengebied 2016" (vastgesteld 27 mei 2016).

Regels

De planregels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 algemene regels;
- Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsartikel (hoofdstuk 2) 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 afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

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 wezenlijk belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

Inleidende regels

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

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

Bestemmingsregels

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij eventueel op de verbeelding voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de nadere detaillering wordt dit verder uitgewerkt. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing 'als recht' mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2013, (incl. Lint Oosteind), herziening 30 (Steenovensebaan 29)" is sprake van de bestemmingen Agrarisch, Horeca en Wonen en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

Agrarisch (artikel 3): het noordelijk deel van het plangebied behoudt de agrarische bestemming. De tot 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik, wegen en paden, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De delen die worden ingezet ten behoeve van landschappelijke inpassing hebben hiervoor een functieaanduiding gekregen.

Horeca (artikel 4): de bedrijfswoning (Steenovensebaan 29) en de bedrijfsbebouwing krijgen de bestemming 'Horeca'. Deze gronden zijn bestemd voor een horecabedrijf in de categorie 1 met verblijfsrecreatie en het kleinschalig houden van dieren als nevenactiviteit, aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven of gastouderschap, voorzieningen voor verkeer en verblijf, tuinen en erven, groenvoorzieningen en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Er is één bedrijfswoning met bijgebouwen toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn de gronden ook bestemd voor bescherming en instandhouding van een rijks- of gemeentelijk monument.



Wonen (artikel 5): de woning Steenovensebaan 29A krijgt de bestemming 'Wonen'. Er is één woning met bijgebouwen toegestaan.

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels.

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

Waarde – Archeologie (artikel 6): het volledig plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd tot meer dan 0,50 m onder maaiveld en dit over een oppervlakte van meer dan 100 m², moet een omgevingsvergunning zijn afgegeven. Deze wordt afgegeven indien uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord, al dan niet na het treffen van maatregelen.

Algemene regels

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

De 'algemene aanduidingsregels' geven de regels ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijke inpassing'.

De 'overige regels' bepalen dat wettelijke regelingen gelden zoals deze luiden op het moment van het vaststellen van het plan en regelen de parkeernorm.

Overgangs- en slotregels

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

De 'slotregel' geeft de officiële naam van de planregels aan.



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een wijzigingsplan, bestemmingsplan of verlenen van een Omgevingsvergunning voor een bouwplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meer hoofdgebouwen.

De beoogde ontwikkeling kan niet worden bestempeld als een 'bouwplan' op grond van artikel 6.2.1 Bro. Gelet hierop geldt er geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. De gemeente Oosterhout heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal en eventueel te vergoeden planschade maken onderdeel uit van deze overeenkomst. Eventuele ambtelijke kosten of leges zullen op basis van de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer verrekend worden. Eventueel te vergoeden planschade kan door gemeente Oosterhout op de initiatiefnemer verhaald worden, zodat het risico op het vergoeden van planschade voor de gemeente is uitgesloten.

Verder fungeert de initiatiefnemer als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en de gemeente Oosterhout draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Oosterhout en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van eventuele planschade. De plankosten worden verhaald via een tussen de gemeente Oosterhout en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.



7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de gemeente overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken waterschap en de provincie. Waar nodig pleegt de gemeente tevens overleg met besturen van andere gemeenten, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In augustus 2022 is het voorontwerpbestemmingsplan ingediend bij de vooroverlegpartners. Zowel de Provincie Noord-Brabant als het Waterschap Brabantse Delta hebben inhoudelijk gereageerd op het plan. Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. In oktober 2023 is het ontwerpbestemmingsplan nogmaals voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. De gemaakte aanpassingen zijn akkoord bevonden.

7.2 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij zijn directe omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar gemaakt. Uit de gevoerde omgevingsdialoog blijkt, zoals toegevoegd als bijlage 6, dat vanuit de omgeving geen weerstand is te verwachten tegen het initiatief.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ongegrond en heeft niet tot aanpassingen in het plan geleid. Voor een nadere uiteenzetting van de binnengekomen zienswijze en reactie daarop wordt verwezen naar de recreatienota die als bijlage aan de onderhavige toelichting is opgenomen.

7.4 Handhaving

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

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 omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken, al dan niet via wettelijk bepaalde inspraakmomenten.

Preventieve en repressieve handhaving

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

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

Ijkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

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



BIJLAGEN

- 1.1 Landschappelijk inpassingsplan;**
- 1.2 Rapportage landschappelijk inpassingsplan;**
- 1.3 Kosten aanleg landschappelijke inpassing (STILA) en aanvullende werkzaamheden;**
- 2.1 Stikstofdepositieonderzoek;**
- 2.2 AERIUS-berekening;**
- 3.1 Beschikking en Begroting Cultuurhistorische waarden;**
- 3.2 Meegenomen kosten Periodiek Instandhoudingsplan;**
- 3.3 Onderbouwing Jacobushoeve onderhoud voor CHW-waarden;**
- 4 Quickscan flora en fauna;**
- 5 Geluidsonderzoek industrielawaai;**
- 6 Omgevingsdialoog geanonimiseerd;**
- 7.1 en 7.2 Waarde plattelandswoning en waarde vergelijkbaar object.**
- 8 Reactienota vooroverleg en omgevingsdialoog**
- 9 Verslag Omgevingsdialoog 2017**
- 10 Standaardadvies Veiligheidsregio**
- 11 Reactienota zienswijzen**