

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied (incl. Lint Oosteind) herziening 34 (Hespelaar 14)

Zaaknummer: 1030926

De raad van de gemeente Oosterhout,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 november 2023,

BESLUIT:

Het bestemmingsplan “Buitengebied (incl. Lint Oosteind) herziening 34 (Hespelaar 14)” met het planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz34BG2013-VA02 vast te stellen zodat de onderdelen van de toelichting, regels en verbeelding als volgt worden gewijzigd :

Toelichting

- Het planidentificatienummer wordt gewijzigd naar NL.IMRO.0826.BSPHz34BG2013-VA002.
- De paragraaf “3.1 Provinciale beleid” wordt als volgt gewijzigd:

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking.

Toetsing bestemmingsplan

Voorliggende herziening van het bestemmingsplan betreft het mogelijk maken van de bouw van een extra duurzame woning in het buitengebied op een aanvaardbare locatie binnen een bestaande woonbestemming. Hiervoor heeft eerst een sanering en sloop plaatsgevonden van een

varkenshouderijtak binnen de gemeente dat heeft geleid tot een beter woon- en leefklimaat ter plaatse van de sanering. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.1.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de lov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad de regels uit de lov toepassen.

De Interim Omgevingsverordening blijft van kracht totdat de Omgevingswet in gaat, daarna wordt deze vervangen door de Omgevingsverordening.

Het plan is getoetst aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geldend van 15-04-2022 t/m 20-03-2023.

Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het in de Interim omgevingsverordening aangewezen 'Landelijk gebied' en de Groenblauwe mantel. Voor deze ontwikkeling zijn twee artikelen van toepassing:

- 1. Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit*
- 2. Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel*

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

De regeling maakt het mogelijk onder voorwaarden nieuwvestiging zoals een woning mogelijk te maken.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

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

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;

Ter plaatse van de Hoevestraat 17 te Oosterhout is in 2021 de varkenshouderijtak beëindigd en gesloopt. De versterking van de omgevingskwaliteit heeft daar plaatsgevonden. Als tegenprestatie is een bouwrecht van een woning ontstaan en deze is aangekocht door de initiatiefnemer van dit bestemmingsplan. Het bouwrecht wordt ingezet binnen de bestaande woonbestemming van het perceel Hespelaar 14 te Den Hout. De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast.

- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;

De beëindiging en sanering van de varkenshouderijtak is niet op een andere wijze verzekerd. Er is geen subsidie verstrekt door de provincie voor de beëindiging en saneringen van de varkenshouderijtak en de provincie heeft ook niet zelf actief de veehouderijtak beëindigd en

gesaneerd. Het betreft een zogenaamde “particuliere” beëindiging en sanering van een varkenshouderijtak.

- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;

Op de locatie Hoevestraat 17 is de stal van de varkenshouderij en de bijbehorende sleufsilos en de overige verharding gesloopt en verwijderd. Ook de dierenrechten zijn ingetrokken. Door het beëindigen van de varkenshouderijtak is het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Hoevestraat 17 verbeterd.

- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;

De sloop en sanering van de varkenshouderijtak aan de Hoevestraat 17 sluit aan op de gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda waarbij het stoppen van een intensieve veehouderij tak als wenselijk wordt gezien. Het toevoegen van een nieuwe woning binnen een woonbestemming aan een bestaand bebouwingslint die landschappelijk wordt ingepast is een passende ontwikkeling voor dit lint met een cluster woningen.

- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;

De ontwikkeling betreft een nieuwe tweede levensbestendige en duurzame woning binnen de bestaande woonbestemming en is naar de toekomst volhoudbaar gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt.

- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en

Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen. Door de sanering en sloop van een varkenshouderijtak wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse verbeterd. Als tegenprestatie kan op een aanvaardbare locatie een woning worden teruggebouwd. De locatie Hespelaar 14 is een aanvaardbare locatie zoals is aangetoond bij artikel 3.78 lid 2 onder a van de IOV.

- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit , onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Bij de uitwerking van het plan is een deskundige betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit.

Lid 2

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

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 - 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;

Een aanvaardbare locatie in het landelijke gebied is onder andere een bebouwingsconcentratie. In de begrippenlijst van de Interim omgevingsverordening wordt

een bebouwingsconcentratie gedefinieerd als kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

- *Kernrandzone: overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies;*
- *Bebouwingslint: min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten Stedelijk gebied;*
- *Bebouwingscluster: vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten Stedelijk gebied;*

Den Hout is één kerkdorp. Het dorp is omringd door landbouwgebieden met verschillende buurtschappen, zoals Vrachelen en Hespelaar, in de omgeving. Ondanks de groei van de nabijgelegen kern Oosterhout is het dorp nog steeds herkenbaar als een solitair dorp in het buitengebied. Het dorp Den Hout kent een overwegend groen karakter door de diverse laanbeplanting langs de wegen rondom het dorp en de beplanting op de perceelsgrenzen van de bebouwing. Aan het eind van de 19de eeuw en het begin van de 20ste eeuw werd de lintbebouwing steeds dichter bebouwd. Ook langs de randen van de diverse invalswegen werd de lintbebouwing meer verdicht. Het perceel Hespelaar 14 maakt onderdeel uit van deze lintbebouwing. Het perceel Hespelaar 14 is gelegen aan een bestaand bebouwingslint met aan deze zijde van de weg een clustering van vier aangesloten woonbestemmingen aan de rand van de kern van het dorp Den Hout. De woning is voorzien op een perceel met een woonbestemming dat nu is ingericht als tuin en inrit midden in deze clustering van vier woningen. De beoogde woning sluit aan in zijn omgeving en wordt landschappelijke ingepast in zijn omgeving. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde van een bebouwingsconcentratie.

2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en

De fysieke tegenprestatie die heeft plaatsgevonden aan de Hoevestraat 17 is vergelijkbaar als voor een ruimte voor ruimte kavel. De varkenshouderijtak aan de Hoevestraat 17 is beëindigd en de stal, de bijbehorende bouwwerken en verharding zijn gesloopt en verwijderd. De 3500 kg fosfaatrechten zijn ingezet als fysieke tegenprestatie. Dit kan op grond van artikel 4 "Maatwerk omgevingskwaliteit saneren milieubelastende activiteit" lid e van de "Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant".

3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;

In dit geval gaat het om de bouw van slechts één woning. Hiervoor heeft al een sloop- en sanering plaatsgevonden van de varkenshouderij tak aan de Hoevestraat 17 te Oosterhout. De initiatiefnemer heeft de wens om maar één levensloopbestendige woning te bouwen.

- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;

De dierenrechten zijn ingetrokken dat blijkt uit de bijlage 13 van de toelichting.

- c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
 1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;

2. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
3. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;
4. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed ;
5. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.

Dit is niet van toepassing.

- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

Dit is niet van toepassing.

Lid 3

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

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

zie artikel 3.78 lid 2 onder 1 onder a.

- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Dit is niet van toepassing.

Lid 4

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

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

Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Het perceel is gelegen in de provinciale groenblauwe mantel die is opgenomen in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. In de toelichting van de Interim omgevingsverordening staat dat binnen de groenblauwe mantel ruimte is voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties. Het realiseren van een tweede bouwvlak binnen de bestaande woonbestemming valt hieronder.

Het perceel Hespelaar 14 is al jaren bestemd voor wonen en het perceel is dan ook ingericht met een woning, bijgebouw en de rest van het perceel is ingericht als tuin. Het perceel wordt ook als zodanig gebruikt. Op het perceel is nu geen sprake landschappelijke waarden op het gebied van het watersysteem en daarmee samenhangende ecologische waarden.

Er hoeven dan ook geen nadere regels te worden opgenomen in dit plan om deze te beschermen. De woning is beoogd op de huidige inrit en tuin van de bestaande woning. Er wordt geen waardevol ecologisch landschap aangetast door deze ontwikkeling. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk behouden danwel verplaatst en de nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast met groene inheemse soorten, zoals ook bij de bestaande woningen het geval is in deze rij van drie woonbestemmingen naast elkaar. De landschappelijke inpassing draagt bij in het landschap aldaar.

3.1.3 Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

(Geldend van 20-07-2022 t/m 25-07-2023)

Het is vast provinciaal beleid om terughoudend om te gaan met het toevoegen van woningen in het buitengebied. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) kent echter incidentele mogelijkheden hiervoor. Daarbij is bepaald dat via maatwerk de toevoeging van een woning mogelijk is met als doel het versterken van omgevingskwaliteit. Daarvoor moet een fysieke tegenprestatie worden geleverd. Met deze beleidsregel wordt uitgewerkt waarom en hoe de omvang hiervan wordt behaald. Ook is uitgewerkt welke(fysieke) maatregelen bij de omgevingskwaliteit worden betrokken. Deze beleidsregel gaat niet in op de locatie waar de bouw van een woning mogelijk is. Er wordt uitgegaan van een aanvaardbare locatie als bedoeld in artikel 3.78 van de IOV.

Artikel 4 Maatwerk omgevingskwaliteit saneren milieubelastende activiteit

Gedeputeerde Staten hanteren, voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit, de volgende regels bij beëindiging van een milieubelastende activiteit:

- a. bij de vaststelling van het plan wordt bewijs geleverd dat alle op de locatie rustende rechten en toestemmingen zijn ingetrokken;

Uit bijlage 13 van de toelichting blijkt dat de dierenrechten zijn doorgehaald door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

- b. de beëindiging van de milieubelastende activiteit op de locatie is juridisch geborgd waarbij het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing wordt uitgesloten;

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2014 maakt het niet meer mogelijk om varkenshouderij te starten op het perceel. Daarnaast loopt er voor de locatie Hoevestraat 17 een bestemmingsplanprocedure. De twee overgebleven meststierstallen worden bestemd

voor statische opslag en de agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als bedrijfswoning behorende bij de statische opslag.

- c. de waarde van ammoniakrechten op de te beëindigen locatie kan worden betrokken bij de fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit;

Is hier niet van toepassing, omdat gebruik wordt gemaakt van lid e.

- d. de waarde van fosfaatrechten kan niet worden ingebracht als fysieke tegenprestatie voor versterking van de omgevingskwaliteit;

Is hier niet van toepassing, omdat gebruik wordt gemaakt van lid e.

- e. tot 1 januari 2023 geldt dat dierrechten voor een varkens- of kippenhouderij ter hoogte van 3500 kg fosfaat kunnen worden ingezet als fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit onder de volgende voorwaarden:

1°. de gehele varkens- of kippenhouderij moet zijn beëindigd op de locatie en alle in gebruik zijnde bebouwing hiervoor moet volledig zijn gesloopt;

Aan de Hoevestraat 17 was een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd. In het bedrijf werden meststieren en varkens gehouden. Ondertussen zijn alle agrarische activiteiten gestaakt op het perceel. De stal en bijbehorende bouwwerken en verharding van de varkenshouderij zijn in 2021 gesloopt ter plaatste. Dit blijkt uit bijlage 12 van de toelichting. De stal van de meststieren en de bijbehorende schuur zijn niet gesloopt.

2°. op de beëindigde locatie is sprake van een passende herbestemming, waarbij nieuwe bedrijfsbebouwing voor een veehouderij niet is toegestaan;

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2014 maakt het niet meer mogelijk om varkenshouderij te starten op het perceel. Daarnaast loopt er voor de locatie Hoevestraat 17 een bestemmingsplanprocedure. De twee overgebleven agrarische bedrijfsgebouwen (meststierstal en schuur) worden bestemd voor statische opslag en de bedrijfswoning wordt bestemd als bedrijfswoning behorende bij de statische opslag. Hierbij wordt het bebouwingsvlak verkleind en worden er geen uitbreidingsmogelijkheden meer geboden.

3°. het bestemmingsplan bevat het bewijs dat de dierrechten zijn doorgehaald door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Uit bijlage 13 blijkt dat de dierenrechten zijn doorgehaald door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Toelichting bijlagen

- De bijlagen 12 en 13 worden toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting:
 - Bijlage 12 "Overzicht sloop stal en sleufsilo's Hoevestraat 17"
 - Bijlage 13 "Overzicht geregistreerde varkensrechten Hoevestraat 17"

Verbeelding

- Het planidentificatienummer wordt gewijzigd in NL.IMRO.0826.BSPHz34BG2013-VA02.

Regels

- Het planidentificatienummer wordt gewijzigd in NL.IMRO.0826.BSPhz34BG2013-VA02.
- Artikel “1.2 bestemmingsplan” in de begrippen wordt als volgt gewijzigd:

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0826.BSPhz34BG2013-VA02 met de bijbehorende regels en bijlagen;

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier