Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Herziening 3 (Uitbreiding OGC)

Gemeente Oosterhout

Toelichting
Bijlagen bij de toelichting

Regels
Bijlagen bij de regels

Verbeelding

Datum: 15 december 2015

Identificatienummer:
NL.IMRO.0826.BSPhz3BG2013-VA01

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 8
1.1 Aanleiding 8
1.2 Doel 8
2. ONTWIKKELING 9
2.1 Projectbeschrijving 9
2.2 Ligging en begrenzing plangebied 10
2.3 Beschrijving plangebied 11
3. BELEIDSKADER 13
3.1 Inleiding 13
3.2 Rijksbeleid 13
3.3 Provinciaal beleid 15
3.4 Gemeentelijk beleid 22
4. RANDVOORWAARDEN 31
4.1 Inleiding 31
4.2 Milieueffectrapportage 31
4.3 Geluid 31
4.4 Luchtkwaliteit 32
4.5 Geurhinder 33
4.6 Wet ammoniak en veehouderij 33
4.7 Bedrijven en milieuzonering 34
4.8 Externe veiligheid 34
4.9 Water 35
4.10 Bodem 38
4.11 Archeologie en cultuurhistorie 38
4.12 Flora en Fauna 41
4.13 Boswet 42
4.14 Verkeer en parkeren 43
4.15 Kabels en leidingen 44
5. JURIDISCHE TOELICHTING 45
5.1 Algemeen 45
5.2 Bestemmingsregels 45
5.3 Wijze van toetsen 47
6. UITVOERBAARHEID 48
6.1 Economische uitvoerbaarheid 48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 48
7. PROCEDURE 49
7.1 Ontwerp 49
7.2 Herbegrenzing Verordening ruimte 2014 49
7.3 Vaststelling 49

Bijlage 1 Ruimtelijk plan (inclusief Compensatieplan en Saldobenadering EHS), Buiting Advies, 4 december 2014. 50

Bijlage 2 **Inrichtings- en beheerplan bos en natuur 2015-2020, Oosterhoutse Golf Club, Terreindelen binnen de ecologische hoofdstructuur, Buiting Advies, 8 juli 2015** **52**
Bijlage 3 **Directe en indirecte kosten compensatie EHS (incl. tijdschema)** **54**
Bijlage 4a **Overeenkomst EHS-compensatie** **56**
Bijlage 4b **Bankgarantie EHS-compensatie** **58**
Bijlage 5 **Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, d.d. 2 februari 2015** **60**
Bijlage 6 **Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta, d.d. 29 juli 2015** **62**
Bijlage 7 **Vooronderzoek conventionele explosieven, Armaex, 9 april 2015** **64**
Bijlage 8 **Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO; verkennende fase), Transect, 19 mei 2015** **66**
Bijlage 9 **Selectiebesluit archeologie, gemeente Oosterhout, 27 mei 2015** **68**
Bijlage 10 **Natuuronderzoek – Uitbreidingsgebied Oosterhoutse Golf Club, Buiting Advies, update juni 2015** **70**
Bijlage 11a **Brief Gedeputeerde Staten herbegrenzing EHS, d.d. 17 november 2015** **72**
Bijlage 11b **Bijlage bij brief Gedeputeerde Staten herbegrenzing EHS, d.d. 17 november 2015** **74**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Stichting Golfsport Oosterhout[1] heeft het voornemen om op een perceel, gelegen ten zuiden van het huidige golfterrein, een viertal golfholes aan te leggen. Dit terrein is in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)” bestemd als “Agrarisch met waarden – Natuur” en in de “Verordening ruimte 2014” (Vr 2014) begrensd als ecologische hoofdstructuur (EHS). Zowel de bestemming als de begrenzing in de Vr 2014 maken dat de uitbreiding van de golfbaan niet mogelijk is zonder wijziging van de bestemming en een herbegrenzing van de EHS.

1.2 Doel

Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van een uitbreiding van de golfbaan, en tevens te voorzien in de daarvoor noodzakelijke herbegrenzing van de EHS. De onderhavige toelichting omvat de verantwoording dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

[1] De golfbaan is in eigendom van en wordt beheerd door de Stichting Golfsport Oosterhout. De Stichting Golfsport Oosterhout stelt deze accommodatie ter beschikking aan de Oosterhoutse Golfclub.

2. ONTWIKKELING

2.1 Projectbeschrijving

De Stichting Golfsport Oosterhout wenst de golfbaan uit te breiden met een 9 holes par 3 golfbaan. Met deze uitbreiding (9 holes par 3) wordt het voor de Oosterhoutse Golfclub (OGC) mogelijk om oudere leden, waarvoor een reguliere golfbaan (18 holes, par 3 tot en met par 5) lastig te bespelen is, alsnog de golfsport te laten beoefenen. Daarnaast is een dergelijke baan ideaal voor beginnende golfers die er hun opleiding krijgen en is het voor de jeugd een uitgelezen kans om vertrouwd te raken met de golfsport. Tot slot biedt de OGC minder-validen de mogelijkheid om de golfsport te bedrijven. Met de uitbreiding met een 9 holes par 3 golfbaan, kan men deze doelgroep nog beter bedienen.

Binnen het bestaande golfterrein is echter fysiek geen ruimte aanwezig om deze golfbaan te realiseren. Om ruimte te bieden moeten een viertal bestaande holes worden verplaatst. Hiervoor zijn diverse locaties in beeld geweest, welke om diverse redenen uiteindelijk niet haalbaar bleken te zijn. Nu is een locatie gevonden ten zuidoosten van de golfbaan. De locatie (zie afbeelding 1) is in eigendom van Staatsbosbeheer en is 15,6 ha groot. Tot recent werden deze gronden in pacht uitgegeven aan een agrariër en gebruikt voor agrarische doeleinden. Thans worden de gronden gepacht door de OGC.

Afbeelding 1; luchtfoto met uitbreiding (rood omkaderd)

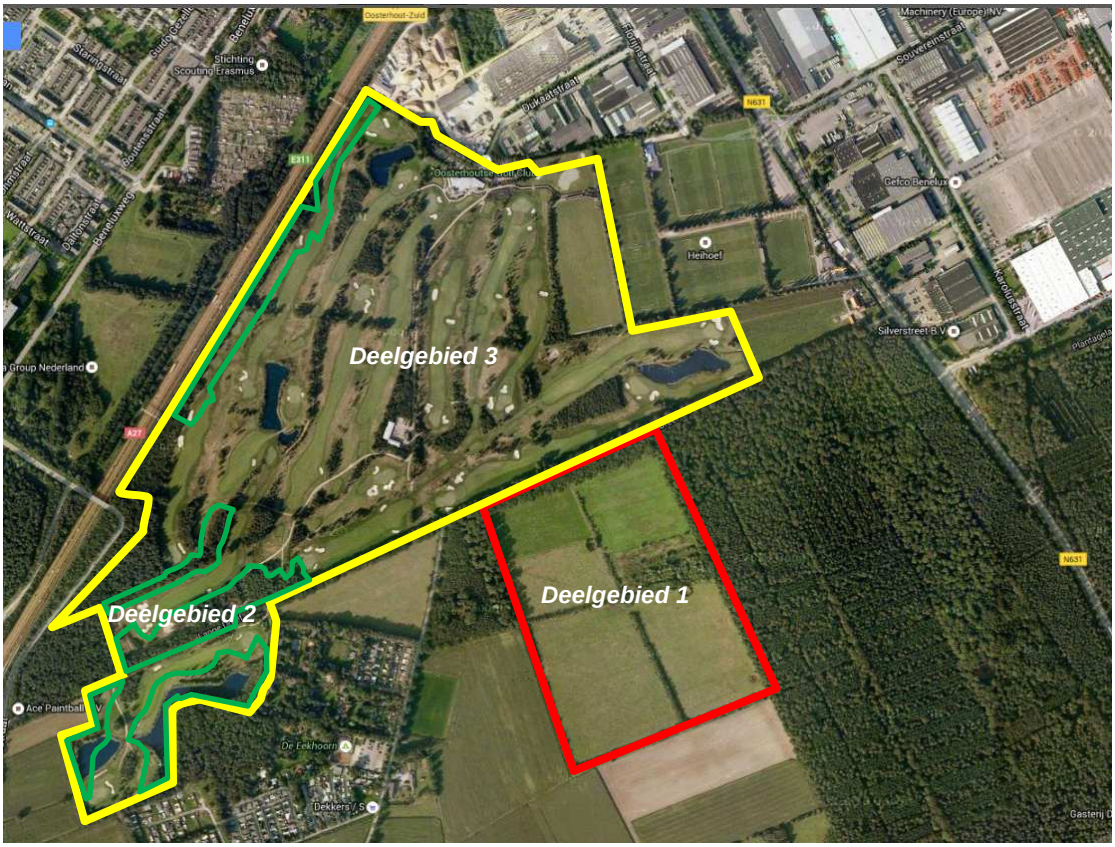
Ondanks het beperkt aanwezig zijn van ecologische waarden, maken de gronden waarop de uitbreiding is voorzien onderdeel uit van de EHS. Om de uitbreiding mogelijk te maken moet een herbegrenzing van de EHS plaats vinden. Op grond van de provinciale Verordening Ruimte is hierbij de zogenaamde Saldobenadering van

toepassing is. Hiervoor zal de procedure zoals omschreven in de Verordening ruimte worden gevolgd. Dit heeft onder andere tot gevolg dat het onderhavige bestemmingsplan op de verbeelding aangeeft waar de “ecologische hoofdstructuur”, zoals opgenomen in de Verordening ruimte, wijzigt in “gemengd landelijk gebied” en van “gemengd landelijk gebied” in “ecologische hoofdstructuur”. Om daarnaast aan de saldobenadering te voldoen, voorziet de uitbreiding, naast de aanleg van een viertal golfholes van in totaal 3,9 ha groot, in de aanleg van 11,7 ha natuur. Dit laatste zal vorm krijgen via de aanleg van poelen (o.a. voor aanwezige populatie kamsalamanders), gevarieerde bosjes, mantel-zoom vegetatie en kruidenrijke graslanden. Hiermee wordt ter plaatse invulling gegeven aan de begrenzing van deze gronden als EHS. Daarnaast wil de OGC middels ontwikkelingsgericht beheer de natuurwaarden op delen van het bestaande golfterrein verhogen (in totaal 5,1 ha groot). Ook zal met de uitbreiding van de golfbaan en de daarmee gepaard gaande natuurontwikkeling een bedrage worden geleverd aan de ontwikkeling van het Landschapspark de “Open Linie”, waar een deel van het Golfterrein onderdeel van uitmaakt.

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt gevormd door 3 soorten deelgebieden (zie afbeelding 2 op de volgende pagina);

1. Het deelgebied waar de golfbaan uitbreidt en natuur wordt ontwikkeld, wat zich planologisch uit in een wijziging van de bestemming “agrarisch met waarden”, naar de bestemming “sport” met de functieaanduiding “specifieke vorm van sport – 3” (in totaal 3,9 ha groot) en de bestemming “natuur” (in totaal 11,7 ha groot), en flankerend daaraan een wijziging van de provinciale aanduiding “ecologische hoofdstructuur” in de aanduiding “gemengd landelijk gebied” (in totaal 3,9 ha groot);
2. De deelgebieden waar de EHS-compensatie plaats vindt, wat zich planologisch uit in een wijziging van de vigerende bestemming “sport” met de functieaanduiding “specifieke vorm van sport – 3” naar de bestemming “natuur”, en flankerend daaraan een wijziging van de provinciale aanduiding “gemengd landelijke gebied” in de aanduiding “ecologische hoofdstructuur” (in totaal 5,1 ha groot);
3. Het resterende deelgebied, bestaande uit de bestaande golfbaan met de bestemming “sport” met de functieaanduiding “specifieke vorm van sport – 3”, waar geen mutaties plaats vinden in het planologisch regime op provinciaal en gemeentelijk niveau, maar welke voor de leesbaarheid van het plan en ter voorkoming van een versnipperd bestemmingsplan, onderdeel moet uitmaken van de onderhavige herziening. In een deel van dit deelgebied zal de 9 holes par 3 golfbaan worden aangelegd. Hetgeen ingevolge de thans vigerende bestemming bij recht is toegestaan.



Afbeelding 2; luchtfoto met (indicatief weergegeven) deelgebied 1 (rood omkaderd), deelgebied 2 (groen omkaderd) en deelgebied 3 (geel omkaderd).

Nu voor het deelgebied 3 het planologisch regime en het gebruik niet wijzigt, zal dit deelgebied een beperkt onderdeel uitmaken van deze toelichting.

2.3 Beschrijving plangebied

Uitbreidingsgebied
Het beoogde uitbreidingsgebied ligt in de provincie Noord-Brabant, binnen de gemeente Oosterhout. Net ten noorden van de uitbreidingslocatie ligt de al bestaande golfbaan en ten oosten grenst het gebied aan bestaand bos. Ten zuiden en westen van het gebied liggen enkele percelen landbouwgebied. De uitbreidingslocatie is ongeveer 15,6 hectare groot. Deze oppervlakte bestaat grotendeels uit grasland. In het oosten van het gebied is een bosje met aansluitend bosschages en ruigte aanwezig. Door het gebied lopen van noord naar zuid en van oost naar west houtsingels en ook de zuidgrens en een deel van de westelijke grens bestaat uit een houtsingel. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door een bestaande laan. Binnen het gebied zijn 3 poelen aanwezig. De gronden worden thans gebruikt voor (extensieve) agrarische gebruiksdoeleinden.

Compensatiegebied en bestaande golfbaan
Naast de compensatie in het uitbreidingsgebied, door ter plaatse natuur aan te leggen, zal er tevens EHS-compensatie worden gepleegd binnen het bestaande golfterrein. De golfelementen in dit gebied bestaan uit fairways, greens, tee's en een driving range. Dit betreffen kort gehouden intensief onderhouden graslandvegetaties zonder noemenswaardige natuurwaarde. Buiten de holes bevinden zich extensief onderhouden meer natuurlijke biotopen/vegetaties in de vorm van bosjes, singels, extensief beheerd grasland, kleine stukjes heide en een aantal waterpartijen en poelen. De EHS-

compensatie vindt ten eerste plaats door opname van diverse bosdelen/bosstroken op het bestaande golfterrein binnen de EHS. Het betreft gemengde opstanden met een aanzienlijk aandeel inheemse soorten. Daarnaast wordt een waterpartij toegevoegd aan de EHS evenals een poel met aangrenzend kruidenrijk graslandje. Die delen die aan de EHS worden toegevoegd zullen een meer op natuur gericht ontwikkelingsbeheer krijgen (zie bijlage 1 en 2).

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Voor het bepalen of een ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is (kan voldoen aan verschillende wettelijke kaders), zal er getoetst moeten worden aan het ruimtelijk relevant beleid van het rijk, provincie en gemeente, en overige relevante aspecten zoals milieu (onder andere geluid, bodem en hinder van bedrijven), verkeer en parkeren, flora en fauna, water, archeologie en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan het ruimtelijk beleid van de diverse overheden. Hierbij zal per bestuurslaag (rijk, provincie en gemeente) een beschrijving worden gegeven van de relevante beleidskaders en worden aangegeven hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot het beschreven beleidskader.

In dit hoofdstuk zal er een toetsing plaats vinden aan de overige relevante onderwerpen die bepalen of de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's (zie de alinea hieronder inzake het Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening). Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Het rijksbeleid bevat voor onderhavig voornemen geen uitspraken die het bestemmingsplan rechtstreeks beïnvloeden. Dit met uitzondering van de opgave met betrekking tot de EHS. Nu deze nader is uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, wordt verwezen naar onderstaande alinea

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken,

kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de 13 nationale belangen uit de SVIR opgenomen, die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het Barro komen de volgende dertien nationale belangen terug:
1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur (EHS);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor het plangebied is de aanwijzing van de gronden, waar de uitbreiding van de golfbaan plaats vindt, als EHS van toepassing. De Barro omvat hiertoe (ex artikel 2.10) een aantal bepalingen die allemaal hun doorwerking en nadere uitwerking vinden in de provinciale verordeningen (i.c. de Verordening ruimte 2014).

Indien een ontwikkeling voldoet aan het provinciaal beleid op dit vlak zoals verwoord in een provinciale verordening, dan voldoet men ook aan de Barro. In paragraaf 3.3 wordt de onderhavige ontwikkeling getoetst aan de provinciale Verordening ruimte 2014. Hieruit blijkt dat de onderhavige ontwikkeling voldoet aan de ter plaatse geldende regels. Verder zijn er vanuit het Barro geen regels die voor het plangebied van toepassing zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed (multimodaal) ontsloten moeten zijn.

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gesteld dat – gelet op de kleinschaligheid in combinatie met de aard van de ontwikkeling (uitbreiding van een bestaande golfbaan met 3,9 ha en de ontwikkeling van 11,7 ha natuur) en het gegeven dat een dergelijke ontwikkeling in beginsel gebonden is aan het buitengebied (extensief gebruik, mede gericht op natuur- en landschapsbeleving) – er hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (ex artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro) is dan ook niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014
De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:
1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geledingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (Inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De structuurvisie (en daarmee bovenstaande belangen) is juridisch (bindend) vertaald in de Verordening ruimte 2014. Indien aan deze Verordening wordt voldaan, zal impliciet ook geen afbreuk worden gedaan aan één van de hierboven genoemde provinciale ruimtelijke belangen.

Verordening ruimte 2014
De Verordening ruimte (Vr 2014) is op 19 maart 2014 in werking getreden. De verordening is een juridisch uitwerking van de provinciale structuurvisie en bestaat uit een verbeelding en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en waar belanghebbenden, bij strijdigheid daarmee, zich op kunnen beroepen. Naast algemene gelende regels, zijn er ook specifieke regels die gekoppeld zijn aan bepaalde begrenzingen die terug te vinden zijn op de verbeelding.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn (zie de afbeeldingen op de navolgende pagina's) de volgende begrenzingen uit de Vr 2014 van toepassing:
- Ecologische hoofdstructuur (ter plaatse van de uitbreiding);
- Gemengd landelijk gebied (ter plaatse van de EHS-compensatie);
- Beperking veehouderij (ter plaatse van de uitbreiding en de EHS-compensatie).

Afbeelding 3; Verordening ruimte 2014, Ecologische hoofdstructuur.

Afbeelding 4; Verordening ruimte 2014, Gemengd landelijk gebied.

Afbeelding 5; Verordening ruimte 2014, Beperking veehouderij.

Dientengevolge zijn in het kader van onderhavige ontwikkeling vanuit de Vr 2014 de volgende artikelen relevant:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (algemene regel);
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap (algemene regel);
- Artikel 5.1 Bescherming ecologische hoofdstructuur;
- Artikel 5.4 Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing van de saldobenadering (i.v.m. ligging in EHS);
- Artikel 5.6 Compensatie (i.v.m. ligging in EHS);
- Artikel 5.7 Aanvullende regels voor fysieke compensatie (i.v.m. ligging in EHS);
- Artikel 7 Gemengd landelijk gebied;
- Artikel 25 Beperking veehouderij;
- Artikel 36.5 Procedure wijziging van grenzen op verzoek (i.v.m. ligging in EHS).

Hieronder zal nader worden ingegaan op voornoemde artikelen en zal worden aangegeven hoe de onderhavige ontwikkeling zich daartoe verhoudt.

<u>Artikel 3.1 “Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit”</u>
De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

1. 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.
2. Toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Ingeval van een stedelijke ontwikkeling er toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (de ladder voor duurzame verstedelijking).

Ad 1. Met de onderhavige ontwikkeling wordt een agrarisch perceel (grasland) deels omgezet in een golfbaan (3,9 ha) en deels ontwikkeld als natuur (11,7 ha). Gezien de provinciale aanduiding als ecologische hoofdstructuur, kan eenduidig worden gesteld dat de ontwikkeling van natuur ter plaatse bijdraagt aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het deel wat wordt omgezet in golfbaan moet in ogenschouw worden genomen dat bij het beoefenen van de golfsport de natuur- en landschapsbeleving een belangrijk element vormt en de initiatiefnemer met de aanwezige ruimtelijke kwaliteit rekenschap houdt en deze zelfs beoogd te bevorderen (zie bijlage 1 "Ruimtelijk plan (inclusief Compensatieplan en Saldobenadering EHS)" en bijlage 2 "Inrichtings- en beheerplan bos en natuur 2015-2020, Oosterhoutse Golf Club, Terreindelen binnen de ecologische hoofdstructuur"). Uit hoofdstuk 4 blijkt dat met de onderhavige ontwikkeling rekenschap is gehouden met, en geen afbreuk wordt gedaan aan andere ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving.

Ad 2. De voorzieningen binnen het golfbaancomplex wenst men uit te breiden met een 9 holes par 3 golfbaan. Zoals duidelijk op één van de luchtfoto's in deze toelichting is te zien, is dit niet mogelijk binnen de bestaande en als zodanig bestemde golfbaan. Zonder dat daarmee een reeds bestaande voorziening (i.c. 4 bestaande holes) buiten de golfbaan wordt verplaatst en daarmee een uitbreiding moet plaats vinden van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag.

Ad 3. In paragraaf 3.2, onderdeel "Ladder voor duurzame verstedelijking", is toepassing gegeven aan dit principe.

<u>Artikel 3.2 "Kwaliteitsverbetering van het landschap"</u>
Dit artikel bepaalt dat ingeval er een ruimtelijke ontwikkeling plaats vindt buiten bestaand stedelijk gebied, dit gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiele kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan artikel 5.4 "wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing van de saldobenadering" dan geldt (ex lid 5 van artikel 5.4) dat artikel 3.2 niet van toepassing is. Nu in het onderhavige geval toepassing wordt gegeven aan artikel 5.4 (zie verderop) hoeft er niet te worden getoetst aan artikel 3.2.

<u>Artikel 5.1 "Bescherming ecologische hoofdstructuur"</u>
Dit artikel bevat de kern van de planologische bescherming van de EHS. Het verplicht gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen aan te sluiten bij de ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. Echter bestaande belangen en rechten moeten hierbij wel worden gerespecteerd. In dit geval de bestemming als agrarisch perceel ("Agrarisch met waarden –Natuur"). Echter bepaalt dit artikel ook dat er geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden geschapen mogen worden, ook niet voor andere functies, niet zijnde natuur.

Nu het gebruik en aanleg als golfbaan, ondanks de natuurwaarden die daarmee in de regel worden gerealiseerd, afwijkend zijn van de huidige gebruiksdoeleinden (i.c. agrarisch) en niet sec als natuur kan worden beschouwd is deze ontwikkeling niet mogelijk, tenzij toepassing wordt gegeven aan artikel 5.2 "Wijziging van de begrenzing om ecologische redenen", of artikel 5.3 "Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing nee-tenzij principe", of artikel 5.4 "Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing van de saldobenadering", of artikel 5.5 "Wijziging van de begrenzing op verzoek bij kleinschalige ingrepen".

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is in overleg met de provincie bepaald dat medewerking kan worden verleend middels toepassing van artikel 5.4.

Artikel 5.4 “Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing van de saldobenadering”

Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur op verzoek van de gemeente wijzigen door toepassing van de saldobenadering. Onder de saldobenadering wordt verstaan een combinatie van onderling samenhangende plannen, projecten of handelingen waarvan één of enkele, afzonderlijk een negatief effect hebben op de ecologische hoofdstructuur, maar waarvan de gecombineerde uitvoering leidt tot een verbetering van de kwaliteit of kwantiteit van de ecologische hoofdstructuur als geheel. Een verzoek om wijziging van de begrenzing gaat vergezeld van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke visie is opgenomen op een gebied waarvan een wezenlijk deel behoort tot de ecologische hoofdstructuur en waarbij ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang worden bezien om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder de natuur, te bereiken. Deze ruimtelijke visie beschrijft in ieder geval:

1. de omvang van het gebied waarop de ruimtelijke visie betrekking heeft;
2. de doelen van de ruimtelijke visie, in het bijzonder wat betreft de verbetering van de kwaliteit en kwantiteit van de ecologische hoofdstructuur waardoor een beter functionerende ecologische hoofdstructuur ontstaat;
3. op welke wijze wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels);
4. op welke wijze de uitvoering van de ruimtelijke visie is verzekerd.

Om te voldoen aan het gestelde hierboven onder 1 en 2 is een gebiedsvisie opgesteld, welke ingaat op de genoemde aspecten en voldoet aan de gestelde eisen. Deze gebiedsvisie is bijgevoegd als bijlage 1 “Ruimtelijk plan (inclusief Compensatieplan en Saldobenadering EHS)” en moet in samenhang worden gelezen met bijlage 2 “Inrichtings- en beheerplan bos en natuur 2015-2020, Oosterhoutse Golf Club, Terreindelen binnen de ecologische hoofdstructuur” en met hetgeen is gesteld onder paragraaf 3.4 “gemeentelijk beleid” , onder het kopje "Landschapspark de open linie”. Voor de toetsing aan het hiervoor gestelde onder 3 wordt verwezen naar de toetsing aan artikel 5.6, verderop in deze tekst. De uitvoering van de EHS-compensatie (zie punt 4) is verzekerd middels een overeenkomst die met de initiatiefnemer is aangegaan (zie bijlage 4a en 4b) en een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan.

Aanvullend wordt in dit artikel bepaald dat artikel 3.2 (“kwaliteitsverbetering van het landschap”) niet van toepassing is, en dat op een verzoek tot herbegrenzing de procedure zoals beschreven in artikel 36.5 (“procedure grenswijziging op verzoek”) van toepassing is.

Artikel 5.6 Compensatie

Dit artikel bepaalt dat de op grond van de verordening verplichte compensatie, naar keuze plaats vindt door fysieke compensatie (ex artikel 5.7) of financiële compensatie (ex artikel 5.8). In het onderhavige geval is gekozen voor een fysieke compensatie. Derhalve zal er moeten worden voldaan aan artikel 5.7. Verderop in de tekst zal hierop nader worden ingegaan.

Aanvullend bepaalt dit artikel 5.6 dat de omvang van de compensatie wordt bepaald door de omvang van het vernietigde areaal, waarbij een toeslag op de omvang van het vernietigde areaal wordt berekend, zowel in oppervlak, als in budget. De toeslag is afhankelijk van de ontwikkeltijd van de natuur die is aangetast. Volgens het natuuronderzoek (zie bijlage 10) is er sprake van een ontwikkeltijd van minder dan 5 jaar, waarvoor (ex artikel 5.6.2.a) geen compensatietoeslag geldt. Desondanks is in overleg met de provincie bepaald dat er een compensatietoeslag wordt gehanteerd van 1/3 in oppervlak (wat ex lid 5.6 lid 2, sub b van de Vr 2014 overeenkomt met een ontwikkeltijd van tussen de 5 en 25 jaar) plus de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer. Gezien de aantasting van 3,9 ha EHS, zal er moeten worden

voorzien in 5,1 ha compensatie. Deze compensatie zal plaats vinden via het inzetten van ontwikkelingsgericht beheer gericht binnen de bestaande golfbaan (zie bijlage 1 en 2). Daarnaast zal de bestemming en de aanduiding in de Verordening ruimte 2014 van deze delen van de golfbaan, worden gewijzigd in bestemming Natuur en in de begrenzing EHS.

Artikel 5.7 Aanvullende regels voor fysieke compensatie
Ingeval er sprake is van een fysieke compensatie (in plaats van een financiële compensatie) dan bepaalt dit artikel dat deze plaats vindt buiten de niet gerealiseerde delen van de ecologische hoofdstructuur of een ecologische verbindingszone. Echter, ingeval de begrenzing plaats vindt via de saldobenadering ex artikel 5.4 (zoals i.c het geval is) geldt vorenstaande niet, en kan de fysieke compensatie ook plaatsvinden buiten de ecologische hoofdstructuur of een verbindingszone. Voorwaarde is wel dat de compensatie plaats vindt aansluitend op of nabij het aangetaste gebied. Nu er aangrenzend in de reeds aanwezige golfbaan (zie bijlage 1) wordt voorzien in de compensatie, wordt er aan deze voorwaarde voldaan.

Daarnaast bepaalt dit artikel dat er een compensatieplan moet worden opgesteld waarin wordt aangegeven:
- het netto verlies aan ecologische waarden en kenmerken dat optreedt;
- de wijze waarop het netto verlies, wordt gecompenseerd;
- de ruimtelijke begrenzing van het te compenseren gebied en de compensatie;
- de kwaliteit en kwantiteit van de compensatie;
- de termijn van uitvoering;
- de inhoud en realisatie van de voorgenomen mitigerende en compenserende maatregelen;
- een beschrijving van het reguliere beheer en het ontwikkelingsbeheer.

Het compensatieplan wordt opgenomen als onlosmakelijk onderdeel van het bestemmingsplan dat wordt vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling die de aantasting veroorzaakt. De uitvoering van het compensatieplan start uiterlijk op het moment van voltooiing van de aantasting en wordt op zo kort mogelijke termijn daarna, doch uiterlijk binnen vijf jaar, afgerond. Indien sprake is van een aantasting van bedreigde soorten of hun leefgebied, moet de uitvoering van het compensatieplan zijn afgerond op het moment dat de aantasting daadwerkelijk start.

In bijlage 1 “Ruimtelijk plan (inclusief Compensatieplan en Saldobenadering EHS)”, bijlage 2 “Inrichtings- en beheerplan bos en natuur 2015-2020, Oosterhoutse Golf Club, Terreindelen binnen de ecologische hoofdstructuur” en bijlage 3 “Directe en indirecte kosten compensatie EHS (incl. tijdschema)”, welke onlosmakelijk onderdeel uitmaken van het onderhavige bestemmingsplan, komen bovenstaande punten aan de orde en wordt daaraan voldaan.

De uitvoering van het compensatieplan is ter voldoening aan artikel 5.7, lid 9, vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst (zie bijlage 4a en b). In deze overeenkomst is, conform dit artikel uit de Verordening ruimte:
- een financiële onderbouwing vastgelegd, waaruit blijkt dat de uitvoering van de compensatiemaatregelen is zeker gesteld middels een bankgarantie;
- bepaald dat de uitvoering van de compensatiemaatregelen niet wordt gefinancierd uit middelen die beschikbaar zijn op grond van een subsidieregeling;
- een termijn vastgelegd waarbinnen de uitvoering van compensatie moet zijn afgerond;
- een boeteclausule opgenomen die van toepassing is bij het niet, niet tijdig of onvolledig uitvoeren van de compensatie;
- vastgelegd dat voor het verschuldigd zijn van de boete geen ingebrekestelling nodig is;

- vastgelegd dat het boetebedrag wordt gestort in de provinciale compensatie-voorziening ter uitvoering van de geformuleerde compensatietaakstelling;
- het boetebedrag bepaald op ten minste 150% van alle directe en indirecte kosten die samenhangen met de betrokken compensatie;
- vastgelegd dat de initiatiefnemer gedurende de realisatietermijn van de compensatiemaatregelen jaarlijks een voortgangsrapportage over de uitvoering van de compensatie opstelt;
- vastgelegd dat Gedeputeerde Staten het recht hebben om in het veld controles uit te voeren ten einde te bezien of de compensatie daadwerkelijk is of wordt uitgevoerd.

Artikel 7 “Gemengd landelijk gebied”
In verband met de EHS compensatie zal in dit gebied, binnen de bestaande golfbaan, natuurwaarden worden toegekend en flankerend daaraan de bestemming worden omgezet in natuur en de provinciale begrenzing in EHS. Deze ontwikkelingen zijn niet in strijd met artikel 7.

Artikel 25 “Beperking veehouderij”
Dit gehele artikel heeft betrekking op agrarische bedrijven waar vee wordt gehouden. Aangezien de onderhavige ontwikkeling geen betrekking heeft op agrarische bedrijven, al dan niet waar vee wordt gehouden, is de onderhavige ontwikkeling niet in strijd met de bepalingen die voortkomen uit deze begrenzing in de Verordening ruimte 2014.

Artikel 36.5 “Procedure wijziging van grenzen op verzoek”
Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal er een herbegrenzing moeten plaats vinden van de structuren uit de Verordening ruimte, waaronder de ecologische hoofdstructuur. Dit artikel geeft aan welke procedure er moet worden gevoerd en welke voorwaarden er aan een bestemmingsplan worden gesteld.

Ingevolge de bepalingen uit dit artikel (lid 1) is de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan voorzien van een gebiedsaanduiding welke aangeeft waar de begrenzing als ecologische hoofdstructuur moet worden verwijderd en waar deze moet worden toegevoegd. En vice versa, met een gebiedsaanduiding aangegeven waar de begrenzing als gemengd landelijk gebied moet worden verwijderd en waar deze moet worden toegevoegd. Daarnaast zijn aan deze gebiedsaanduiding in de regels van het onderhavige bestemmingsplan artikelen gekoppeld.

Vervolgens is (ex lid 2 tot en met 4 van dit artikel) de geijkte procedure gevolgd. Voor inzage hierin wordt verwezen naar paragraaf 7.2.

Conclusie
Vorenstaande bezien voldoet de ontwikkeling aan het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie ruimte 2014 en de Verordening ruimte 2014. Daarnaast is er meerdere malen overleg geweest over de wijze van EHS-compensatie, het zwaartepunt in het provinciaal belang bij deze ontwikkeling. Op 2 februari 2015 heeft de provincie via een e-mail gereageerd op het Ruimtelijk plan (inclusief Compensatieplan en Saldobenadering EHS) van Buiting Advies. De reactie is als bijlage 5 aan deze toelichting gevoegd. Deze reactie wordt gezien als vooroverleg reactie ex artikel 3.1.1.Bro.

De reactie is verwerkt door in paragraaf paragraaf 3.4 “gemeentelijk beleid”, onder het kopje "Landschapspark de open linie”, de samenhang met omliggende projecten inzichtelijk te maken die leiden tot een verbetering van de kwaliteit en kwantiteit van de EHS als geheel. Ook is ingegaan op de barrièrewerking van de A27. De gemaakte afspraak met de gemeente m.b.t. de EVZ langs het Wilhelminakanaal waarnaar in de reactie van de provincie wordt verwezen, valt buiten deze ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oosterhout
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer structuurvisies vast. Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Een structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. Door de gemeenteraad is op 22 oktober 2013 een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout vastgesteld.

De structuurvisie is geschreven vanuit de volgende vier ambities:
- Continuering van het versterken van kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied door herstructurering, vernieuwing en intensivering.
- Transformatie en structuurversterking van verouderde locaties naar eigentijdse gebieden door een nieuwe invulling, met name door woningbouw, leisure en voorzieningen.
- Kwaliteitsslag van het buitengebied (landschap, recreatie en natuur) rondom de stad en de kernen door met name verbindingen tot stand te brengen.
- Toekomstige sprong over de A27 biedt een interessante combinatie van kansen op het gebied van wonen, werken en mobiliteit, samenkomend op 'nieuwe' knooppunten.
- Betere bereikbaarheid door een verbetering van de bestaande infrastructuur en laten meegroeien van het wegennet met de ruimtelijke ontwikkeling van Oosterhout (oostelijke of westelijke rondweg, een verbrede A27 met spoorlijn).

Deze ambities zijn per deelgebied van de gemeente Oosterhout uitgeschreven. Daar waar de onderhavige ontwikkeling is voorzien geeft de structuurvisie aan dat hier in het kader van het landschapspark Oosterhout – Breda karakteristieke landschapselementen worden behouden en waar mogelijk versterkt. Binnen dit gebied worden diverse maatregelen genomen om de recreatieve functie en de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. De vernieuwing van het routenetwerk maakt het gebied beter toegankelijk voor fietsers en wandelaars. Met strategische projecten is gestart. In het gebied ten noorden van de Vraggelse Baan wordt een versterking van de relatie tussen de Vrachelse Heide en de Boswachterij Dorst geëntameerd. In de Groene Poort Seters nabij de A27 worden diverse belangen (golfbaan, agrariërs en de recreatieondernemingen Hannebroek en de Eekhoorn) integraal aangepakt.

Door de uitbreiding van de golfbaan, worden er (door de Stichting Golfsport Oosterhout) financiën vrijgemaakt voor de aanleg van de EHS, die tot dusver niet meer was dan een beleidsvoornemen op de kaart. Hiermee wordt het aanwezige ruimte tekort van de golfbaan gekoppeld aan de gewenste aanleg van natuurwaarden in de EHS. Hiermee worden de diverse belangen binnen het landschapspark integraal aangepakt.

Daarnaast kent de structuurvisie de volgende thema's:
1. wonen en leefbaarheid;
2. werken;
3. voorzieningen;
4. sport, recreatie en voorzieningen;
5. landbouw;
6. natuur, landschap, water en ecologie;
7. verkeer;
8. milieu;
9. ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie.

Afbeelding 6; Kaart Structuurvisie behorende bij het thema "Sport, recreatie en voorzieningen", met de uitbreiding rood omcirkeld.

Bij de uitwerking van het thema "sport, recreatie en voorzieningen" is de onderhavige ontwikkeling voorzien op de bij deze thema behorende kaart (zie afbeelding 6 op de volgende pagina). Daarnaast maakt de onderhavige ontwikkeling deel uit van het actuele projectenoverzicht, welke als bijlage 3 aan de Structuurvisie is toegevoegd.

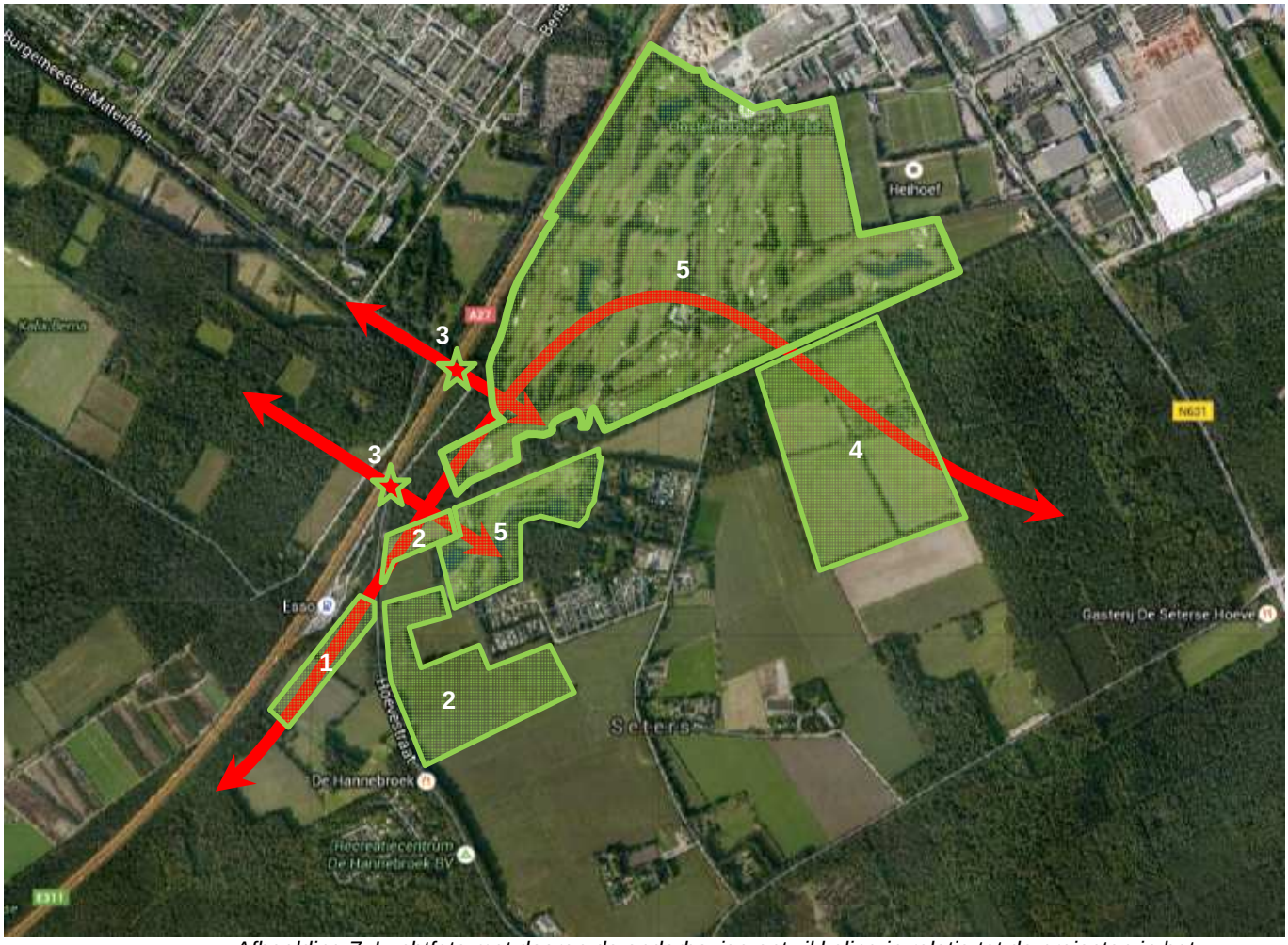
Landschapspark de Open Linie
Om een groene buffer tussen de bebouwde gebieden van Oosterhout en Breda te creëren hebben de gemeenten Oosterhout en Breda, de Provincie Noord-Brabant, Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, Rijkswaterstaat en het Waterschap Brabantse Delta een gezamenlijke visie opgesteld. Deze visie Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda (thans Landschapspark de Open Linie) richt zich op de ontwikkeling van een landschapspark tussen Oosterhout en Breda. In dit landschapspark moet sprake zijn van een goede balans tussen de belangen van natuur, landschap, recreatie & toerisme, landbouw (en andersoortige economische activiteiten), waterbeheer en leefbaarheid.

Na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraden van Oosterhout (januari 2010) en Breda (februari 2010) is er voor de periode 2011 -2014 een uitvoeringsprogramma gemaakt.
Dit uitvoeringsprogramma is opgebouwd uit de volgende, voor de onderhavige ontwikkeling relevante, deelprojecten:

- Natuurbufferzone A 27; betreft de aanleg van een natuurstrook van 50 meter breed en 600 meter lang. Deze strook is, middels het afgraven van de (nutriëntrijke) bovengrond, voorzien van schrale, reliëfrijke gronden, met overgangen van laag naar hoog, en overgangen van nat naar droog. Door deze variatie kan hier zich de komende jaren een gevarieerde natuur ontwikkelen. Ook zijn er binnen deze strook meerdere poelen aangelegd, welke als leefgebied kunnen dienen voor o.a. amfibieën. Naast een leef- en migratiegebied voor flora en fauna, dient deze zone tevens als buffer tussen de noordelijk gelegen autosnelweg en het zuidelijk gelegen recreatiepark De Hannebroeck.
- Akkerreservaat; betreft het herstel van een authentiek kleinschalig agrarisch natuurlandschap op deels gemeentegronden en deels op gronden van de Oosterhoutse Golfclub. Deze gronden waren voorheen in gebruik als maisakker of grasland. Middels het project akkerreservaat zijn deze gronden opgedeeld in kleinere kavels, welke van elkaar zijn afgescheiden middels bosjes, houtwallen, struwelen en bloemrijke akkerranden. Ook is een poel aangelegd als natte stapsteen (voor o.a. amfibieën) in de beoogde natte natuurverbinding die van oost naar west door het landschapspark loopt. Het gebiedje is recreatief ontsloten door wandelpaden. De heringerichte gronden zijn voor een periode van 10 jaar verhuurd aan een biologische boer. De boer combineert het biologische boeren met het beheer en de ontwikkeling van de natuur- en landschapselementen. Door een beter bodembeheer (minder bemesting) en de teelt van granen krijgt het gebied als geheel een hogere ecologische waarde en belevingswaarde.
- Omvorming bos naar open zanden; 100-150 jaar geleden zijn op gronden waar stuifzand en heide aanwezig was, naaldbomen aangeplant. De flora- en faunasoorten die afhankelijk zijn van stuifzand en heide zijn hiermee onder druk komen te staan. Met dit deelproject worden die plekken die nog kenmerken hebben van de heide of stuifzand, en pas op het laatst zijn bebost, weer open gemaakt. Deze open plekken worden gecreëerd door het kappen van bomen en het plaggen van de humuslaag (verschralen van de gronden). Bestaande heiderelicten en zanderige plekken blijven ongemoeid. Een deel van het vrijkomende hout en stobben wordt verwerkt in het terrein als schuilplaats voor kleine zoogdieren en reptielen. De plekken die weer open worden gemaakt en waar de gronden worden verschraald, zijn zo gekozen dat ze niet te ver van elkaar liggen en er een lint van stapstenen ontstaat: dieren en planten kunnen zich over een bepaalde lengte verplaatsen en komen daar weer op een voor hen geschikte plek uit. Zo ontstaat uitwisseling en verspreiding van specifieke flora en fauna zoals amfibieën en libellen.
- Natuurvriendelijke oversteek A 27; dit betreft een zogenaamde combinatie van verschillende ontsnipperingsmaatregelen (faunatunnels en een ecoduct) om zo het migreren van fauna tussen de noordwestelijk van de A 27 gelegen natuurgebieden (Oosterheide, Vraggelse Heide) en zuidoostelijk van de A 27 gelegen natuurgebieden (Boswachterij Dorst) mogelijk te maken. Deze ontsnipperingsmaatregelen zijn een opgave van Rijkswaterstaat en worden als initiatief meegenomen binnen het landschapspark De Open Linie. De ontsnipperingsmaatregelen zijn zowel bedoeld voor de grotere diersoorten (ecoduct over de A 27, middels aanpassing van de huidige viaduct “Hoevestraat”) en voor de kleine diersoorten, zoals amfibieën en insecten (faunatunnel onder de A27, waarvan één wordt voorzien van een poel).

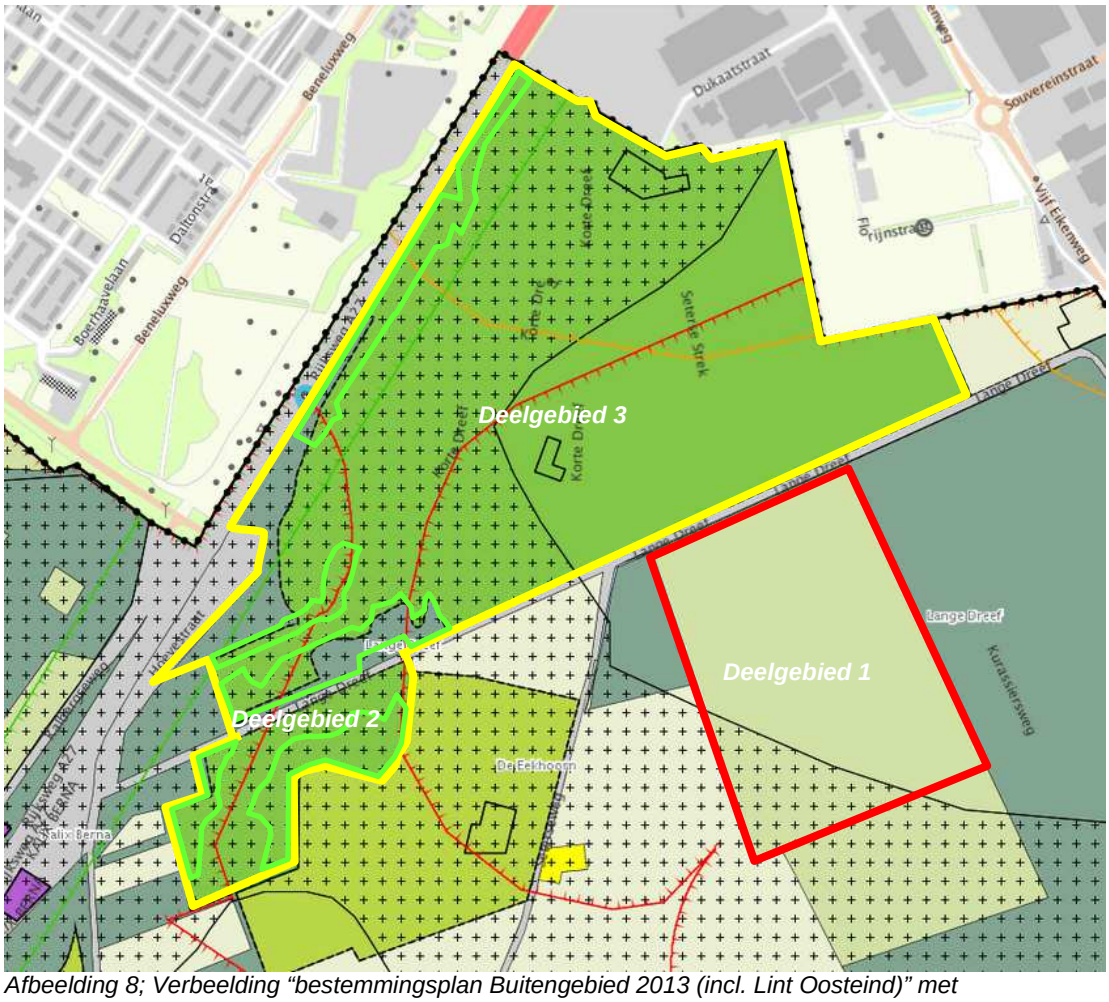
De met de uitbreiding van de golfbaan gepaard gaande natuurontwikkeling (zie bijlage 1 en 2) is afgestemd op/ gelijk aan die typen natuur (open plekken, zandgronden, heide en poelen) die met de projecten van het landschapspark aan het gebied worden toegevoegd. Naast de afstemming qua type natuur, is ook de ligging van de onderhavige ontwikkeling, aansluitend op de deelprojecten van het landschapspark.

Op onderstaande luchtfoto is goed te zien dat door de combinatie van de deelprojecten uit het landschapspark en de onderhavige ontwikkeling, het leefgebied voor flora en fauna (al dan niet afhankelijk van open plekken, zandgronden, heide en poelen) toeneemt, en dat de onderhavige ontwikkeling ook voorziet in een extra migratie-route tussen de verschillende natuurgebieden (oost-west verbinding) ten zuid-oosten van de A 27. Een verbinding welke ter plaatse van de faunatunnel en het ecoduct verder wordt doorgetrokken naar de natuurgebieden ten noord-westen van de A 27.



Afbeelding 7; Luchtfoto met daarop de onderhavige ontwikkeling in relatie tot de projecten in het kader van de Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda, met daarbij weergegeven de natuurbufferzone A 27 (1), het akkerreservaat (2), de natuurvriendelijke oversteek A 27 (3), de uitbreiding OGC waar natuur wordt gerealiseerd (4) en de bestaande golfbaan waar natuurontwikkelingsgericht beheer zal worden toegepast (5). De omvorming van bos naar open zanden heeft plaats gevonden in de aangrenzende natuurgebieden, doch buiten de grenzen van bovenstaande luchtfoto.

Bestemmingsplan
De gehele golfbaan en de gronden waarop de uitbreiding is voorzien, vallen binnen de werking van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (inclusief lint Oosteind), welke is vastgesteld op 8 juli 2014.



Afbeelding 8; Verbeelding "bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" met (indicatief weergegeven) deelgebieden 1 (uitbreidingsgebied), 2 (compensatiegebied EHS) en 3 (geen ontwikkeling voorzien).

<u>Uitbreidingsgebied (deelgebied 1)</u>
Ingevolge dit bestemmingsplan hebben de gronden waar de uitbreiding van de golfbaan is voorzien en natuur wordt ontwikkeld (zie paragraaf 2.2, deelgebied 1) de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur". De bestemmingsomschrijving (artikel 5.1.1) maakt gebruik als golfbaan niet mogelijk. Ook omvat het bestemmingsplan geen mogelijkheid om medewerking te verlenen via een omgevingsvergunning of wijzigingsplan. Medewerking moet dan ook worden verleend via een herziening van het bestemmingsplan. De realisatie van natuur is ingevolge de bestemmingsomschrijving wel mogelijk. Echter, om een duurzame instandhouding van de te ontwikkelen natuurwaarden te borgen en te voldoen aan de provinciale eisen ten aanzien van de EHS (zie paragraaf 3.3), zal de huidige bestemming worden omgezet in "Natuur". Het bestemmingsplan biedt hiervoor (ex artikel 5.5.1) de mogelijkheid de bestemming te wijzigen in de bestemming natuur via een binnenplanse wijziging. Hieraan worden de volgende voorwaarden gekoppeld:

1. De ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;

2. De bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
3. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
4. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken, dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
5. Advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap;
6. Daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend dat :
    a. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
    b. er een verantwoording is opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
    c. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Uit toetsing aan bovenstaande voorwaarden blijkt het volgende:

Ad 1. Eigenaar is Staatsbosbeheer. In de wetenschap dat de OGC de gronden deels zal inrichten als natuur (8 ha), heeft Staatsbosbeheer aangegeven bereid te zijn de gronden in erfpacht aan de Stichting Golfsport Oosterhout uit te geven.

Ad 2. Uit toetsing (zie paragraaf 4.11) is gebleken dat er geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.

Ad 3. Bij wijziging naar de bestemming Natuur kan er geen sprake zijn van gevolgen voor omliggende bedrijven vanuit dierwelzijnseisen of milieu in algemene zin. Wel kan er sprake zijn van een uitbreiding van een verzuringsgevoelig gebied en daarmee een beperking voor omliggende veehouderijbedrijven, voortvloeiend uit de Wet ammoniak en veehouderij. Uit toetsing (zie paragraaf 4.6) is gebleken dat deze niet van toepassing is en er dus geen extra belemmeringen ontstaan voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

Ad 4. De hier bedoelde nieuwe functie betreft natuur. Bij het bepalen van het te ontwikkelen type natuur (bloemrijk grasland, amfibieënpoelen, mantel- en bosvegetatie) is rekenschap gehouden met de bodemgesteldheid; de bodem binnen het uitbreidingsgebied bestaat uit lemige en zandige, min of meer vochthoudende, bodems. Zandige/ lemige bodems zijn relatief goed te verschralen door een beheer van maaien en afvoeren, waardoor bloemrijk grasland relatief snel (binnen enkele jaren) gerealiseerd zal zijn. De mantelvegetaties en bosjes worden gerealiseerd door aanplant met inheemse soorten, hierbij wordt rekening gehouden met de specifieke standplaatsfactoren. Poelen worden gegraven met als referentie de bestaande poelen die momenteel fungeren als waardevolle amfibieënpoelen.

Ad 5. In het kader van het vooroverleg is het onderhavig bestemmingsplan toegezonden naar het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap geeft in haar reactie (zie bijlage 6) aan dat, onder voorbehoud van het aanpassen van een aantal passages in de toelichting, er een positief wateradvies wordt aangegeven. In deze toelichting zijn de gevraagde aanpassingen in paragraaf 4.9 doorgevoerd.

Ad 6. De hier bedoelde dubbelbestemming is niet van toepassing.

Bovenstaand bezien wordt er voldaan aan de voorwaarden die het bestemmingsplan stelt aan het wijzigen van de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur" naar "Natuur". Omdat er ten behoeve van de omzetting van de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur" naar de bestemming "Sport – specifieke vorm van sport 3" een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is en de omzetting van de overige gronden naar de bestemming natuur relevant is om de uitbreiding van de golfbaan vanuit een goede ruimtelijke ordening te verantwoorden, zal deze omzetting onderdeel uitmaken van de onderhavige herziening en niet plaats vinden via een binnenplanse wijziging.

Daarnaast gelden daar waar de uitbreiding is voorzien de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” en de gebiedsaanduiding “Wetgevingszone – beperking veehouderij”. De gebiedsaanduiding “Wetgevingszone – beperking veehouderij”, geeft beperkingen aan agrarische bedrijven waar vee wordt gehouden, en vormt daarmee geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling. De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” voorziet in de bescherming van het bodemarchief op mogelijk archeologisch waardevolle vondsten. Nu in dit deelgebied er wel een ontwikkeling wordt voorzien, is het vanuit een goede ruimtelijke ordening relevant om te toetsen of het belang wat met deze dubbelbestemming wordt gediend, wel of niet in het geding is. Uit archeologisch onderzoek (zie paragraaf 4.11) voor het uitbreidingsgebied (ook daar waar natuur wordt ontwikkeld) blijkt dat de archeologische verwachtingswaarden laag is, archeologie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” van de verbeelding kan worden verwijderd voor die delen van het plangebied waarop het archeologisch onderzoek betrekking heeft.

Mochten de (grond)werkzaamheden worden uitgevoerd voor inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan dan moet (ex artikel 5.4) er een vergunning worden aangevraagd voor de uitvoering van bepaalde werkzaamheden. Nu de regeling alleen een uitzondering kent voor het normale onderhoud en/ of landschapsbeheer (en formeel juridisch niet de ontwikkeling van natuur), zal afhankelijk van de ingrepen bij de aanleg van natuur, er moeten worden getoetst aan dit artikel. Gezien het doel van de te plegen ingrepen (natuurontwikkeling) en de voorwaarden voor verlening van de omgevingsvergunning (geen onevenredige aantasting van (grondwaterafhankelijke) natuur en landschappelijke waarden), is de verwachting dat een dergelijke omgevingsvergunning kan worden verleend. Mochten de werkzaamheden aanvangen na inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan dan zal ter plaatse de bestemming “Natuur” of de bestemming “Sport – specifieke vorm van sport 3” van toepassing zijn. Daar waar de bestemming “Sport – specifieke vorm van sport 3” van toepassing is, zal er geen vergunningsplicht zijn voor (grond)werkzaamheden. Daar waar de bestemming “Natuur” van toepassing is, zal er door opname van een uitzondering binnen de bestemming “Natuur” voor (grond)werkzaamheden zoals opgenomen in bijlage 2, geen vergunning benodigd zijn voor werkzaamheden conform deze bijlage.

<u>Compensatiegebied EHS (deelgebied 2)</u>
Die gronden van de bestaande golfbaan die worden ingezet voor de EHS-compensatie (in totaal 5,1 ha groot) hebben thans de bestemming “Natuur” of de bestemming “Sport – specifieke vorm van sport 3”. De bestemmingsomschrijving behorende bij de bestemming “Sport – specifieke vorm van sport 3” (artikel 18.1.1.c) maakt de aanleg van natuur in beginsel mogelijk. Echter, om een duurzame instandhouding van de te ontwikkelen natuurwaarden te borgen en te voldoen aan de provinciale eisen ten aanzien van de EHS (zie paragraaf 3.3), zal de huidige bestemming worden omgezet in de bestemming “Natuur”.

Op de gronden welke thans zijn bestemd als “Natuur” moet rekenschap worden gehouden met artikel 15.4 uit het bestemmingsplan. Dit artikel bepaalt dat bij de uitvoering van bepaalde werkzaamheden er een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd voor het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Nu de regeling alleen een uitzondering kent voor het normale onderhoud en/ of landschapsbeheer (en formeel juridisch niet de ontwikkeling van natuur), zal afhankelijk van de ingrepen bij de aanleg van natuur, er moeten worden getoetst aan dit artikel. Gezien het doel van de te plegen ingrepen (natuurontwikkeling) en de voorwaarden voor verlening van de omgevingsvergunning (geen onevenredige aantasting van (grondwaterafhankelijke) natuur en landschappelijke waarden), is de verwachting dat een dergelijke omgevingsvergunning kan worden verleend. Mochten de werkzaamheden aanvangen na inwerkingtreding van het onderhavige

bestemmingsplan dan zal er, door opname van een uitzondering binnen de bestemming “Natuur” voor werkzaamheden zoals opgenomen in bijlage 2, geen vergunning benodigd zijn voor werkzaamheden conform deze bijlage.

Daarnaast zijn op delen van de golfbaan de volgende aanduidingen en dubbelbestemmingen van toepassing:
- dubbelbestemming “Waarde – archeologie”;
- gebiedsaanduiding “Wetgevingszone – beperking veehouderij”;
- gebiedsaanduiding “Geluidzone – industrie”;
- gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – weg”.

Nu er sec natuur wordt aangelegd en de bovenstaande gebiedsaanduidingen betrekking hebben op het toevoegen van gebouwen in algemene zin, en meer specifiek het toevoegen van geluidsgevoelige gebouwen of gebouwen waar vee wordt gehuisvest, legt het bestemmingsplan geen beperkingen of voorwaarden op aan de realisatie van natuur en de omzetting van de bestemming “Sport – specifieke vorm van sport 3” naar de bestemming “Natuur”. Wel zullen voornoemde gebiedsaanduidingen in het onderhavige bestemmingsplan gehandhaafd blijven.

Voor de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” geldt (ex artikel 30.4) een verbod op de uitvoering van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Denk hierbij aan bodemingrepen die van toepassing kunnen zijn bij de aanleg van natuur, zoals diepwoelen, afgraven, etc. Indien de ingreep minder dan 50 cm diep is, of bij een grotere diepte, de ingreep (lees het totaal aan ingrepen) een oppervlakte heeft kleiner dan 100m², dan is dit verbod niet van toepassing. Daarnaast is het verbod niet van toepassing indien middels archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Nu er geen archeologisch onderzoek is gedaan voor dit deelgebied zal de dubbelbestemming voor dit deelgebied gehandhaafd moeten blijven. Dit heeft tot gevolg dat voor aanvang van de werkzaamheden, voor zover de aard, diepte en omvang van de werkzaamheden daartoe aanleiding geven, er een archeologisch onderzoek moet plaats vinden.

<u>Overig; geen ontwikkelingen voorzien (deelgebied 3)</u>
De golfbaan welke onderdeel uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan en waar de aanleg van de 9 holes par 3 golfbaan is voorzien (zie paragraaf 2.2, deelgebied 3) is bestemd als “Sport – specifieke vorm van sport 3”. Ingevolge de daarbij horende bestemmingsplanregels is ter plaatse het gebruik als golfterrein toegestaan met een maximaal bebouwingsoppervlak van 5.000 m². Daarnaast zijn binnen deze bestemming, onder voorwaarden, ondergeschikte bouwwerken mogelijk als schuilhutten, ballenvangers en lichtmasten. Daarnaast zijn op delen van de golfbaan waar geen ontwikkelingen zijn voorzien de volgende aanduidingen en dubbelbestemmingen van toepassing:
- dubbelbestemming “Waarde – archeologie”;
- gebiedsaanduiding “Wetgevingszone – beperking veehouderij”;
- gebiedsaanduiding “Geluidzone – industrie”;
- gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – weg”;
- functie aanduiding “bouwvlak”;
- functie aanduiding “bedrijfswoning uitgesloten”.

De aanleg van de 9 holes par 3 golfbaan is gelegen buiten de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. De overige gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen hebben betrekking op het toevoegen van gebouwen. Nu de aanleg van de 9 holes par 3 golfbaan niet gepaard gaat met de aanleg van gebouwen, zijn de regels die aan deze aanduidingen zijn verbonden niet relevant. Wel zullen de voornoemde gebiedsaanduidingen in het onderhavige bestemmingsplan gehandhaafd blijven.

Overige gemeentelijke (beleids)kaders.

- Agenda Economie 2011 – 2015 (14 december 2011); omvat het gemeentelijk economiebeleid. Het vergroten van de toeristische aantrekkelijkheid van Oosterhout, middels de uitbreiding van een golfbaan, draagt bij aan de economie van Oosterhout[2] en is in lijn met dit beleidsdocument.
- Stilstaan in de toekomst (15 december 2009); omvat het gemeentelijk parkeerbeleid op de middellange termijn (tot 2020). Hierin zijn onder andere parkeernomen opgenomen die de gemeente Oosterhout hanteert bij het toetsen van ontwikkelingen aan de parkeerbalans. Medio 2013 heeft er een tussentijdse evaluatie plaats gevonden van dit beleidsdocument waaruit blijkt dat de normen uit dit gemeentelijk beleidsdocument nog actueel zijn. Toetsing aan dit beleidskader komt terug in paragraaf 4.14.
- Mobiliteitsplan 2007 – 2015 (15 oktober 2007); in dit plan is de gemeentelijke visie op mobiliteit en infrastructuur vastgelegd. Gezien de zeer beperkte toename in de verkeersaantrekkende werking en daarmee verwaarloosbare belasting van de infrastructuur (zie paragraaf 4.14), is dit beleidskader niet relevant voor de onderhavige ontwikkeling.
- Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2012 – 2016 (27 maart 2012); omvat het integrale beleid van de gemeente Oosterhout op het gebied van water en gaat verder dan alleen de riolering. Naast de zorgplicht voor afvalwater, is ook de zorgplicht voor afstromend hemelwater en grondwater geborgd in dit beleidskader. Toetsing aan dit beleidskader komt, voor zover relevant, terug in paragraaf 4.9.
- Gemeentelijke erfgoedkaart (25 januari 2012); omvat het beleid ten aanzien van cultuurhistorische en archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden. Toetsing aan dit beleidskader komt terug in paragraaf 4.11.
- Woonvisie 2011-2016 (15 november 2011); bevat het beleid ten aanzien van volkshuisvesting, nu de onderhavige ontwikkeling niet voorziet in het toevoegen van woningen of een andere vorm van huisvesting is dit gemeentelijk beleidskader niet relevant.
- Welstandsnota gemeente Oosterhout; Per 1 oktober 2015 geldt er in Oosterhout bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen welstandstoets meer. Wel zal er achteraf, via een zogenaamde excessenregeling, kunnen worden opgetreden tegen bouwwerken die in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Daarnaast zal in de nieuwbouwwijk De Contreie de welstandstoets wel van toepassing blijven. Nu de onderhavige ontwikkeling niet voorziet in het oprichten van omgevingsvergunningsplichtig bouwwerken, is het aspect welstand (al dan niet via de excessenregeling) niet van toepassing.

[2] Uit het rapport “Economische waarde toerisme 2012” blijkt dat 10 % van de werkgelegenheid in Oosterhout direct of indirect voortkomt uit toerisme en recreatie.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk heeft er een toets plaats gevonden aan het (ruimtelijk) beleid van de hogere overheden en de gemeente. In dit hoofdstuk zal er een toetsing plaats vinden aan de overige relevante onderwerpen, zoals milieu (onder andere geluid, bodem en hinder van bedrijven), verkeer en parkeren, flora en fauna, water, archeologie, die bepalen of de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze toetsing en daarmee de opbouw van dit hoofdstuk is sectoraal. De toets aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zal in hoofdstuk 6 plaats vinden.

4.2 Milieueffectrapportage

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage oftewel m.e.r. ontwikkeld. M.e.r. is een procedure met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. Plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Aan de hand van de Mer-scan op www.infomil.nl is nagegaan of de onderhavige ontwikkeling (aanleg 3,9 ha golfbaan en 11,7 ha natuur) valt onder de m.e.r.-plicht, en zo ja welke vorm (m.e.r.-plicht, m.e.r.-beoordeling of vormvrije m.e.r.) van toepassing is. Uit de m.e.r.-scan blijkt dat er sprake is van een vormvrije m.e.r-beoordeling. Dit houdt in dat het bevoegd gezag (i.c. de gemeente) moet beoordelen of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de activiteiten kunnen worden uitgesloten. Voor deze beoordeling gelden geen procedurele verplichtingen.

In de overige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals flora en fauna, geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de activiteiten kunnen worden uitgesloten.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail-, wegverkeers en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuw geluidsbron vallend onder de werkingssfeer van de Wgh mogelijk maakt.

Nu de onderhavige ontwikkeling niet voorziet in een geluidsgevoelig object of een nieuwe geluidsbron kan verdere toetsing aan de Wgh achterwege blijven.

Naast toetsing aan sectorale wetgeving moet er, om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied. De golfbaan is echter geen terrein dat bijzondere bescherming behoeft. T.a.v. het gedeelte dat ziet op de natuurbestemming geprojecteerd in de EHS ligt dat anders. Dat gedeelte is echter gelegen op ruime afstand van drukke wegen en industrieterreinen.

Het verkeer van en naar het golfterrein zal via de bestaande toegang over het industrieterrein plaatsvinden. In de omgeving daarvan zijn enkele bedrijven gelegen. De toename van de geluidbelasting daarop zal gering zijn. Ook wordt verwacht dat het gebruik van het golfterrein zelf een geringe geluidbelasting op de omgeving zal veroorzaken als gevolg van de personen in het gebied. Deze geluidbelasting wordt aanvaardbaar geacht.

Het voorgaande betekent dat de geluidaspecten geen belemmering vormen om de bestemming te wijzigen.

4.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een ontwikkeling niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO2 of PM10 van meer dan 3% van de grenswaarde.

Met behulp van de NIBM-tool op www.Infomil.nl kan worden bepaald of de extra verkeersgeneratie mag worden beschouwd als 'niet-in-betekenende-mate'. Ten behoeve van deze berekening is uitgegaan van de volgende parameters:

- Extra verkeer: 79 mvt/etm (zie paragraaf 4.14)
- Percentage vrachtverkeer: 5%

Navolgend zijn de berekeningsresultaten weergegeven

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	79
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,13
	PM_{10} in µg/m^3	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 1. Resultaten NIBM-tool

Op basis van deze parameters volgt uit de berekening dat de extra verkeersgeneratie niet-in-betekende-mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en dat derhalve nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet nodig is.

Daarnaast zijn er in plangebied geen gevoelige objecten voorzien die vanuit het aspect luchtkwaliteit bescherming genieten.

4.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 2007 het beoordelingskader voor geur bij de afgifte van milieuvergunningen voor veehouderijbedrijven. De wet stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Op grond van deze wet kunnen gemeenten een geurverordening opstellen, waarin zij - binnen bepaalde wettelijke marges - hun eigen geurnormen stellen. Een gemeente die eigen geurbeleid wil voeren, moet daarvoor wel de huidige geursituatie in kaart brengen en een gebiedsvisie opstellen. De gemeente Oosterhout heeft er (vooralsnog) voor gekozen om geen eigen geurverordening met afwijkende geurnormen op te stellen.

Op basis van de Wgv is het in principe niet toegestaan nieuwe geurgevoelige objecten te bouwen binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Uit recente jurisprudentie is gebleken dat dit in uitzonderingssituaties wel mogelijk is, mits dit goed is onderbouwd of andere geurnormen in een verordening zijn vastgelegd, waarbij bij het vaststellen van de verordening het woon- en leefklimaat is beoordeeld.

Nu met de aanleg van natuur en een golfbaan er geen objecten worden toegevoegd (en daarmee per definitie geen geurgevoelig object) vormt de Wgv geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling, en vice versa, vormt de onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor het ontwikkelingsperspectief van eventueel omliggende agrarische bedrijven waar vee wordt gehouden.

Naast toetsing aan sectorale wetgeving moet er, om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied. Hierbij is het niet van belang of er wel of geen object wordt toegevoegd en of het geurhinder betreft van een wel of geen agrarisch bedrijf. De invloed van veehouderijen op het gebied is gelet op de grote afstand (meest dichtbij gelegen veehouderijbedrijven zijn gelegen aan de Steenovensebaan, gelegen op minimaal 1 km van de uitbreiding van de golfbaan) verwaarloosbaar. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de wijziging van de bestemming.

4.6 Wet ammoniak en veehouderij

De Wet ammoniak en veehouderij (Wav) is bedoeld om natuur die gevoelig is voor verzuring (wat o.a. ontstaat door ammoniak afkomstig van veehouderijbedrijven) te beschermen tegen verdere verzuring. Hiertoe hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op grond van de Wav gebieden aangewezen. Deze zogenaamde Wav-gebieden zijn kwetsbaar voor verzuring en genieten op grond van de Wav bescherming. Bij de beoordeling van een omgevingsvergunning voor een veehouderij wordt onder anderen getoetst of aan de geldende afstand (250 m) tot een Wav-gebied wordt voldaan. Op dit moment zijn de gronden van het terrein van de OGC inclusief de voorgenomen uitbreiding, niet aangewezen als een Wav-gebied. Het aanwijzen als Wav-gebied van deze gronden, kan gevolgen hebben voor omliggende agrarische bedrijven.

Nu er geen relatie is tussen een status als EHS en een status als Wav-gebied, en met de onderhavige ontwikkeling alleen wordt voorzien in een herbegrenzing van de EHS, zijn er geen gevolgen voor omliggende veehouderij bedrijven. Mocht de provincie ooit overgaan tot het toekennen van een status als Wav-gebied, voortkomend uit de te ontwikkelen natuurwaarden, dan zal gezien de afstand van meer dan 1 km tot de uitbreiding van de golfbaan, dit geen gevolgen hebben voor het ontwikkelingsperspectief van het meest nabij gelegen (en daarmee ieder ander) veehouderijbedrijf.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu-hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Door de uitwerking van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten is daar deels invulling aan gegeven. Daarnaast kan bij milieuzonering gebruik worden gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Ingevolge deze publicatie geldt voor een golfbaan een maximale richtafstand van 10 meter (geluid). Op 10 meter afstand van de voorziene uitbreiding zijn geen gevoelige functies zoals woningen gelegen (meest dichtbij gelegen woning ligt op meer dan 200 m afstand). Daarnaast geldt voor het aspect verkeer de index "2" (op een schaal van 3) met de nadere aanduiding "P", inhoudende een "potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende" werking voor personenvervoer. In paragraaf 4.14 (verkeer en parkeren) is nader ingegaan op de verkeersaantrekkende werking in relatie tot de capaciteit van de ontsluiting en parkeervoorzieningen. Hieruit blijkt dat dit aspect geen belemmering is voor de onderhavige ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een begrip uit het Besluit externe veiligheid (Bevi) en beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. In Nederland is het beleid ten aanzien van externe veiligheid vooral gericht op de kans van overlijden. Wel is het beleid steeds meer gericht op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van een incident; aspecten waar met name de brandweer zich mee bezig houdt. Hiermee wordt ook de kans op gewonden meegewogen. Externe veiligheid kan op twee manieren worden ingedeeld.

Enerzijds middels een onderscheid tussen transportrisico's en risico's bij inrichtingen:

- Transportrisico behandelt de externe veiligheid langs transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals spoorlijnen en snelwegen;
- Risico bij inrichtingen gaat over externe veiligheid rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt.

Anderzijds bestaat er onderscheid naar plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.
- Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt dient beoordeeld te worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico verantwoord te worden. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi.

Het terrein van de OGC moet worden beschouwd als een (bestaand) beperkt kwetsbaar object. Het plangebied is (ver) gelegen buiten het plaatsgebonden risicocontour van enkele (bestaande) risicobronnen gelegen op industrieterrein Vijf Eiken en langs de Rijksweg A27 (tankstations).

De voorgenomen wijziging (uitbreiding, verder af van risicobronnen) zal wel een geringe toename van het aantal bezoekers tot gevolg kunnen hebben. De uitbreiding is echter gelegen buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico van alle risicobronnen.

Het voorgaande betekent dat er geen wijziging in de veiligheidssituatie zal plaatsvinden en deze aanvaardbaar is.

4.9 Water

Algemeen
Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Uitgangspunt hierbij is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening; water legt een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Hierbij zijn voor de waterkwaliteit en de waterkwantiteit landelijk de volgende driestapsstrategieën leidend:

- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit);
- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling op het omliggende, verderop gelegen gebied, zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt.

Het landelijk waterbeleid is nader uitgewerkt op provinciaal, waterschaps- en gemeentelijk niveau.

Provincie Noord-Brabant
Een goede waterhuishouding is belangrijk voor Brabant. Met haar beleid streeft de provincie Noord-Brabant ernaar dat het water zo goed mogelijk beheerd wordt. Het provinciaal waterbeleid is vastgelegd in de Verordening water, de Provinciale Milieuverordening en de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014).

In de Vr 2014 worden die gebieden die in het kader van het provinciaal waterbeleid relevant zijn, tot op perceelsniveau begrensd. Ook zijn in de Vr 2014 de relevante regels voor deze gebieden opgenomen. Aanvullend daarop zijn er in de Provinciale Milieuverordening (PMV) aanvullende regels opgenomen voor bouwactiviteiten voor de in de Verordening ruimte begrensde gebieden. De locatie waar de onderhavige ontwikkeling is voorzien kent ingevolge de Vr 2014 geen begrenzing welke vanuit het waterbeleid relevant is (zie ook paragraaf 3.3).

In de Verordening water van de provincie Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor het waterbeheer. Dit wordt uitgevoerd door de waterschappen. Nu de Verordening water doorwerkt in de (beleids)regels van het waterschap, wordt voor verdere toetsing hieraan verwezen naar de volgende alinea.

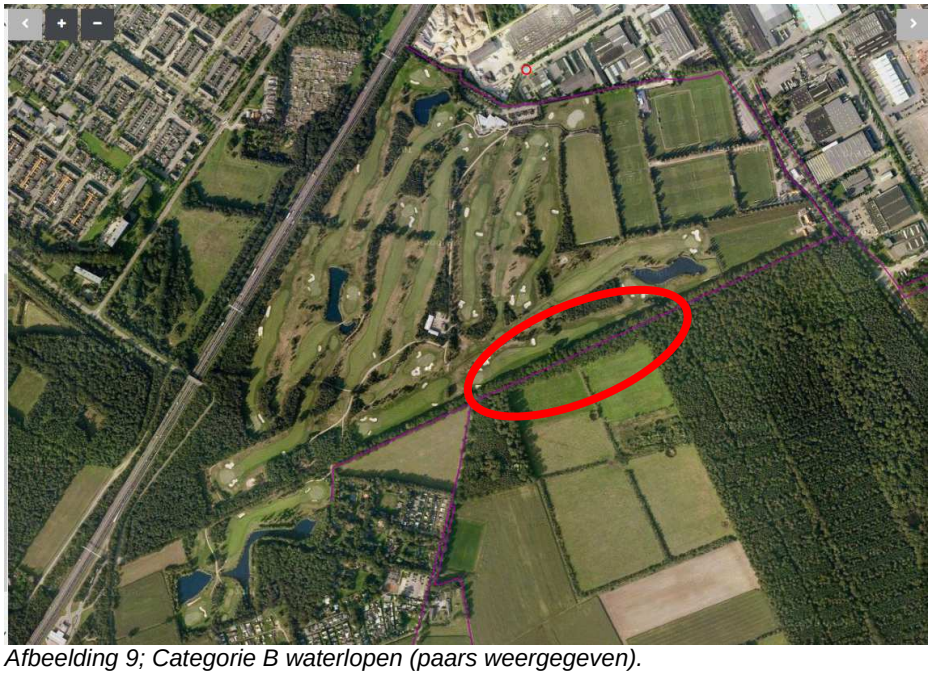
Beleid Waterschap Brabantse Delta
Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het projectgebied.

Waterschap Brabantse Delta heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het beleid van het waterschap houdt onder andere in dat er 'hydrologisch neutraal' gebouwd moet worden. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel)water wordt niet wenselijk geacht. Het waterschap Brabantse Delta hanteert het uitgangspunt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, welke gepaard gaan met minder dan 2.000 m² aan verhard oppervlak, er geen compenserende waterberging noodzakelijk is. Indien een ontwikkeling gepaard gaat met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 2.000m² dient hiervoor gecompenseerd te worden. De compensatie-eisen hieromtrent zijn vastgelegd in de *"Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater"* en de *"Algemene regels waterschap Brabantse Delta"*. Daarin is bepaald dat bij een toename van verhard oppervlak groter dan 2.000 m² in principe een compensatie eis geldt van 600 m³ per hectare. Indien dat van toepassing is moet bij de verdere uitwerking van de verplichte retentie worden voldaan aan de bijbehorende "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor het afvoeren van hemelwater" van de Brabantse waterschappen. De compensatie moet zich boven de GHG bevinden. Infiltratie heeft hierbij de voorkeur boven berging in oppervlaktewater. Bij infiltratie geldt dat de voorkeur uitgaat naar bovengrondse infiltratievoorzieningen boven ondergrondse. Nu de ontwikkeling niet gepaard gaat met een toename van het verhard oppervlak, is de onderhavige ontwikkeling niet in strijd met voornoemd beleidsaspect van het waterschap.

Vanaf 1 maart 2015 geldt de Keur van de drie Brabantse waterschappen. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de Keur verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om waterlopen en dijken, welke opgenomen zijn in de waterlegger. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken welke zijn opgenomen in de waterlegger, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen.

In het plangebied ligt, ter hoogte van daar waar de huidige golfbaan overgaat in de voorziene uitbreiding, een "categorie B waterloop" welke is opgenomen in de waterlegger (zie afbeelding 9 op de volgende pagina). Daarnaast is het gehele gebied waar de uitbreiding is voorzien en deel van het gebied waar de EHS-compensatie zal plaats vinden, aangeduid als "Volledig beschermd gebied" (zie afbeelding 10 op de volgende pagina).

Bij het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden aldaar, die gevolgen zouden kunnen hebben voor de waterhuishouding (zoals onttrekken/ infiltreren/ lozen grondwater, graven/ dempen sloten of poelen) is de keur van toepassing en zal, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, een vergunning bij het waterschap moeten worden aangevraagd. In de beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater is bepaald dat de aanleg van een nieuw oppervlaktewaterlichaam (als een poel) of het vergroten van een bestaand oppervlaktewaterlichaam binnen de beschermde gebieden keur en de beekdalen alleen kan worden toegestaan indien deze cumulatief per saldo tot een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van de EHS 2000 leidt. In de aanvraag voor een watervergunning ten behoeve voor het graven van de poelen dient deze voorwaarde nader te worden uitgewerkt.



Afbeelding 9; Categorie B waterlopen (paars weergegeven).

Afbeelding 10; Volledig beschermd gebied (bruin weergegeven).

Daarnaast is in het kader van het vooroverleg het onderhavige bestemmingsplan toegezonden naar het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap geeft in haar vooroverlegreactie (d.d. 29 juli 2015) aan dat, onder voorbehoud van het aanpassen van een aantal passages in de toelichting, er een positief wateradvies wordt aangegeven. De gevraagde aanpassingen zijn in de tekst hierboven doorgevoerd.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2012 – 2016
Op grond van de Wet milieubeheer (artikel 4.22) stelt een gemeenteraad, telkens voor een daarbij vast te stellen periode, een gemeentelijk rioleringplan (GRP) vast. De gebruikelijke planperiode is 4 jaar, maar de wet laat gemeenten hierin vrij. In het GRP wordt aangegeven waar welke voorzieningen (gescheiden stelsel, gemengd

stelsel of anderszins) zijn gerealiseerd of in de planperiode worden gerealiseerd. Met de Wet gemeentelijke watertaken is artikel 4.22 Wet milieubeheer (Wm) per 1 januari 2008 dusdanig gewijzigd dat gemeenten in hun GRP ook expliciet aandacht moeten besteden aan de zorgplichten voor grondwater en hemelwater. De raad van de gemeente Oosterhout heeft aan de verbreding van haar watertaken invulling gegeven middels vaststelling van het “Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2012 – 2016” op 27 maart 2012.

Nu de onderhavige ontwikkeling niet toeziet in een toename van het verhard oppervlak of een aansluiting op het rioleringsstelsel, is het gemeentelijk waterbeleid niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.

4.10 Bodem

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er dient in beeld te worden gebracht of de beoogde functie of het beoogde gebruik kan worden toegelaten met het oog op de bodemkwaliteit.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart (ontgravingskaart) van de gemeente Oosterhout geldt ter plaatse van het plangebied de aanduiding AW2000 (Achtergrond-Waarde 2000) voor zowel de boven- als onder-grond (resp. 0-0,5m-mv en 0,5-2,0m-mv). Ook op de kaart ‘ontvangende bodem’ geldt de aanduiding AW2000. Op basis van de bodemkwaliteitskaart mag de bodem ter plaatse van het plangebied als schoon worden beschouwd. De bij de uitvoering van de werkzaamheden vrijkomende grond mag op basis van de bodemkwaliteitskaart vrij worden toegepast binnen het plangebied. Op basis van de bodemkwaliteitskaart en het historische extensieve agrarische grondgebruik is er binnen het plangebied geen bodemverontreiniging te verwachten.

Uit een vooronderzoek naar explosieven (zie bijlage 7, Vooronderzoek conventionele explosieven, Armaex, 9 april 2015) is gebleken dat daar waar grondwerkzaamheden worden verricht (deelgebied 1 en deelgebied 3 daar waar de 9 holes par 3 golfbaan wordt aangelegd) geen verdachte gebieden zijn aangetroffen. Voor wat betreft de resterende delen van de golfbaan (deelgebied 2) is geen onderzoek gedaan. Nu het ecologisch beheer (ter opwaardering van de reeds aanwezige natuurwaarden) niet gepaard gaat met het roeren van de ondergrond, is er voor deze deelgebieden geen onderzoek nodig naar explosieven.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

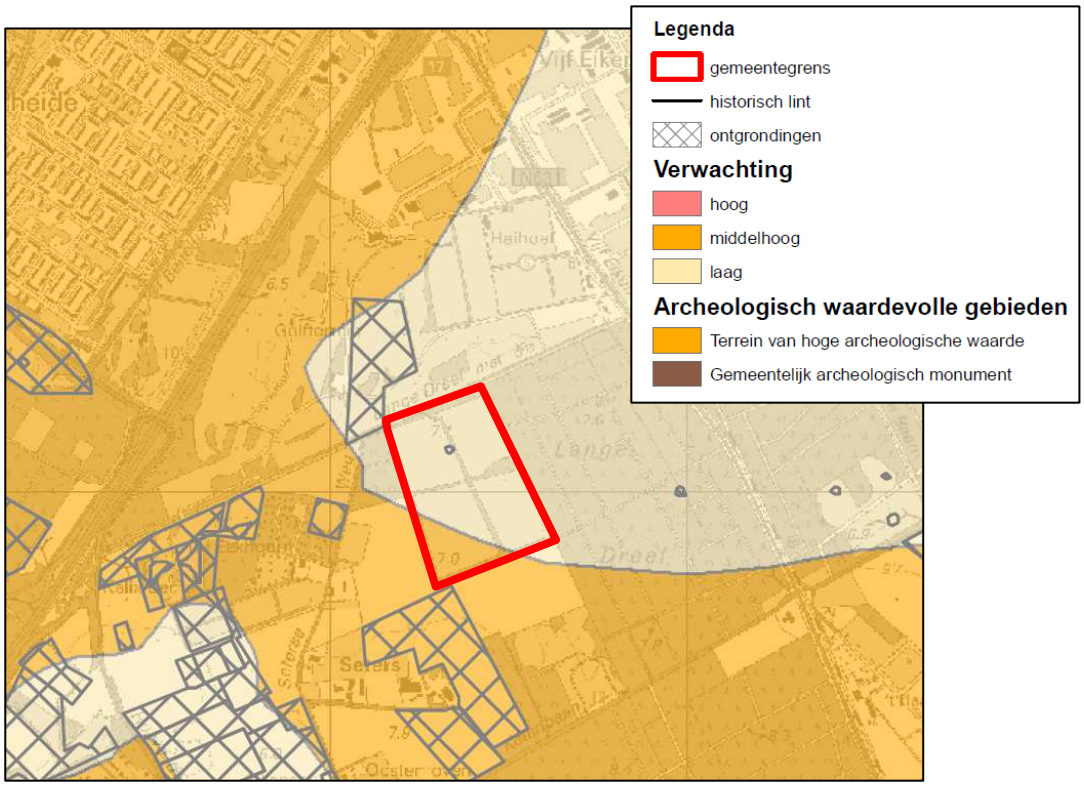
Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad de Erfgoedkaart Oosterhout vastgesteld. Deze kaart geeft de archeologische verwachtingen en archeologische en cultuurhistorische waarden in Oosterhout weer waardoor deze als volwaardig belang in ruimtelijke planvorming mee kunnen worden gewogen. Tevens worden op deze kaart de voorschriften vastgesteld voor de omgang met archeologische bodemschatten in de ruimtelijke inrichting en in bouwprojecten.

Op basis van deze kaart (zie afbeelding 11 op de volgende pagina) gelden voor het plangebied de volgende archeologische waarden:
- middelhoge archeologische verwachtingswaarde;
- lage archeologische verwachtingswaarde.

Ingevolge het gemeentelijk archeologie beleid uit de Erfgoedverordening geldt dat voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting bodemingrepen die het bodemarchief zouden kunnen aantasten, niet zijn toegestaan. Indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter onder maaiveld en de ingreep een oppervlak heeft van 100m² of meer, dan moet ingevolge deze verordening middels een archeologisch onderzoek

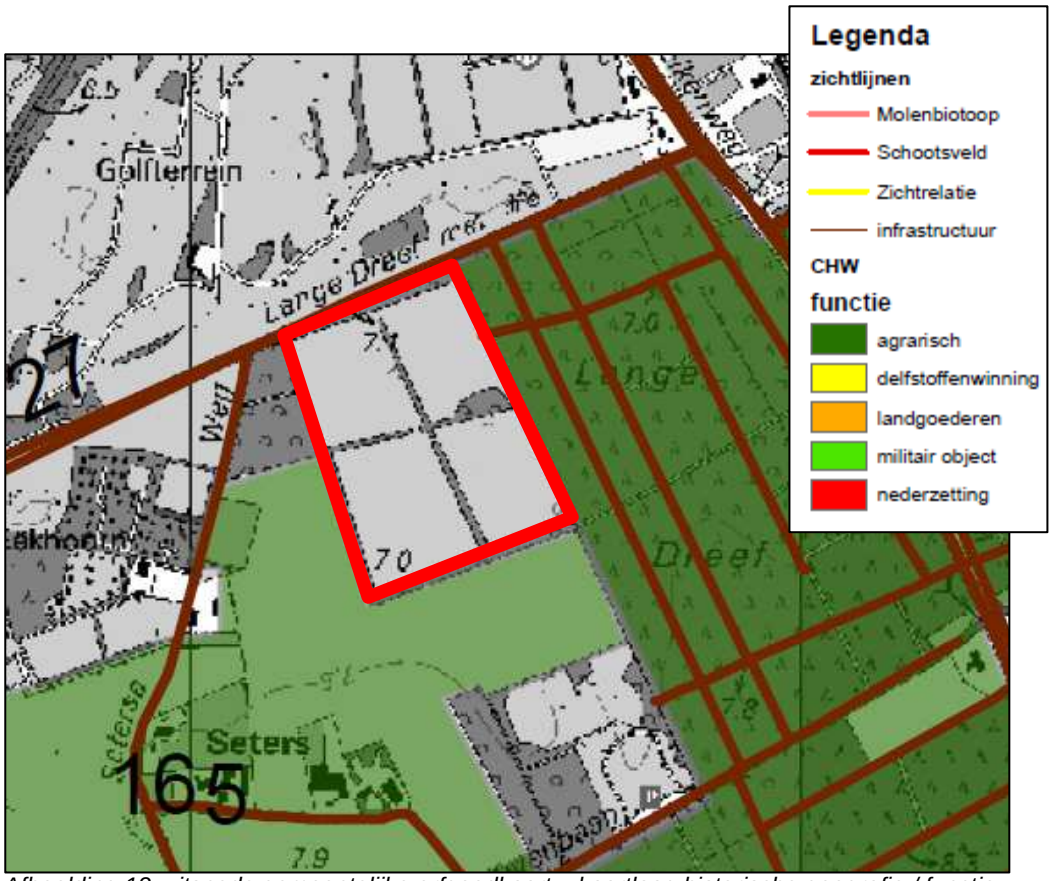
worden aangetoond of er waarden zijn te verwachten en zo ja, hoe daar mee bij het realiseren van het plan rekening wordt gehouden.

Uit archeologisch vooronderzoek (zie bijlage 8, Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO; verkennende fase), Transect, 19 mei 2015) is gebleken dat er ter plaatse van het uitbreidingsgebied (deelgebied 1) een lage archeologische verwachtingswaarde aanwezig is. Op 27 mei 2015 is op basis van dit vooronderzoek een selectiebesluit genomen (zie bijlage 9). Ingevolge dit selectiebesluit hoeft er gaan nader onderzoek te worden uitgevoerd en kan in het bestemmingsplan, ter plaatse van het uitbreidingsgebied, de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” worden verwijderd. Ondanks de verwijdering van deze dubbelbestemming en de resultaten van het archeologisch vooronderzoek geldt (ex artikel 53 van de Monumentenwet) dat, indien men tijdens de bouw of andere werkzaamheden, ondanks vooronderzoek toch op archeologische resten stuit, men dit zo spoedig mogelijk meldt bij de Minister van OC&W.

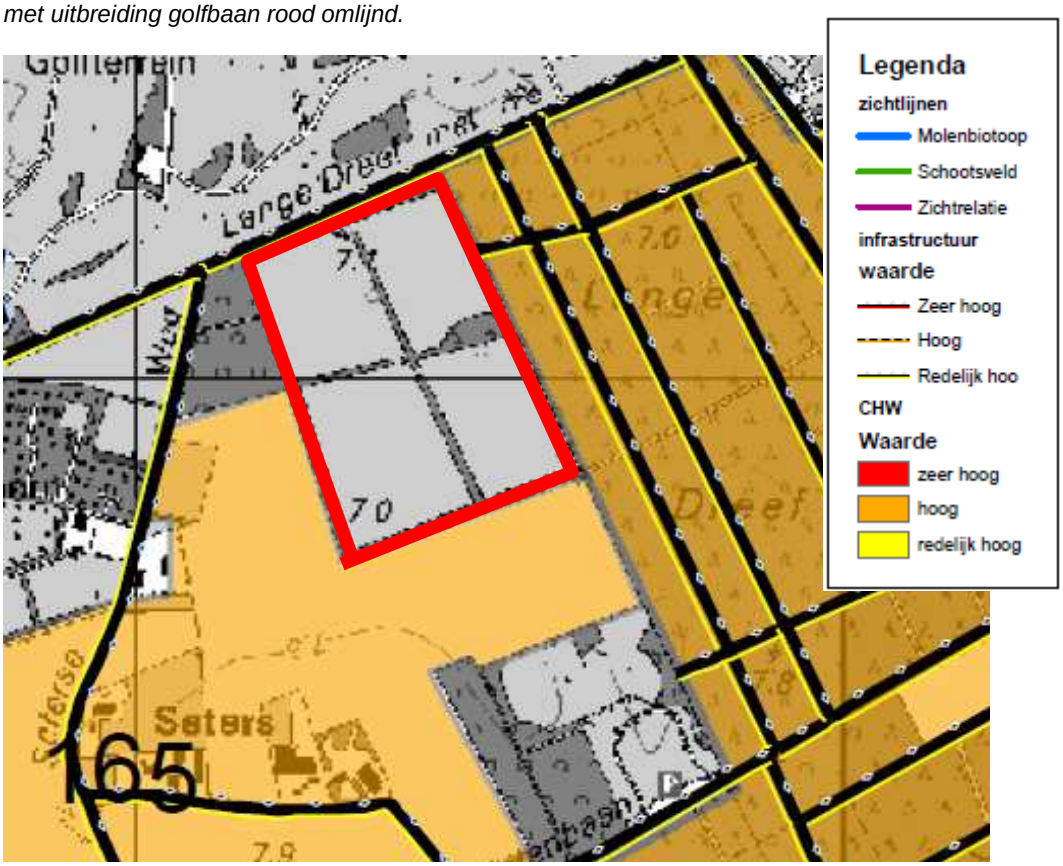


Afbeelding 11; uitsnede gemeentelijke erfgoedkaart – kaartlaag archeologische beleidskaart – met uitbreiding golfbaan rood omlijnd.

Ten behoeve van het bepalen van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld. Uit de kaartbeelden op de volgende pagina (afbeelding 12 en 13) blijkt dat de omgeving van het plangebied wel een hoge cultuurhistorische waarde kent. Het plangebied zelf heeft echter vanuit cultuurhistorisch perspectief geen waarde. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in aanpassing / aantasting van de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt worden geen nadere eisen aan de uitvoering gesteld.



Afbeelding 12; uitsnede gemeentelijke erfgoedkaart – kaartlaag historische geografie / functie - met uitbreiding golfbaan rood omlijnd.



Afbeelding 13; uitsnede gemeentelijke erfgoedkaart – kaartlaag waardenkaart historische geografie – met uitbreiding golfbaan rood omlijnd.

4.12 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Verordening ruimte is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen, vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van het leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

Voor de onderhavige ontwikkeling is een flora- en fauna-onderzoek verricht (zie bijlage 10, Natuuronderzoek – uitbreidingsgebied Oosterhoutse Golf Club, Buiting Advies, 22 augustus 2013, update juni 2015). Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

- Het plangebied maakt onderdeel uit van de EHS. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken dient het instrument "herbegrenzing EHS", middels toepassing van de "saldobenadering EHS" ingezet te worden. De oppervlakte van de te ontwikkelen golfelementen zullen elders op een functionele plaats gecompenseerd dienen te worden. De ontwikkelingstijd van nieuwe natuur die minimaal aan dezelfde kwaliteitseisen voldoet als de graslanden zoals nu aanwezig schatten wij in op minder dan 5 jaar. Dit geldt tevens voor de ontwikkeling van het type 'Kruiden- en faunarijk grasland' zoals omschreven op de beheertypenkaart en ambitiekaart van de Provincie Noord-Brabant. Waarschijnlijk kan binnen deze tijd zelfs een situatie gerealiseerd worden die de wezenlijke kenmerken en waarden zoals omschreven beter benaderd dan de huidige situatie. Dit houdt in dat in dat geval geen toeslag op de compensatie wordt gerekend en een compensatiefactor van 1 geldt[3] (Verordening Ruimte 2014, artikel 5.6). Voor de verdere toetsing aan het compensatiebeleid wordt verwezen naar paragraaf 3.3.
- Alle vogels zijn tijdens de broedtijd beschermd. Er zal volgens een ecologisch werkprotocol worden gewerkt om overtreding van de Ff-wet ten aanzien van broedende vogels te voorkomen.
- In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogels aangetroffen en deze komen vrijwel zeker niet voor.

[3] Desondanks wordt er in het onderhavige geval uitgegaan van een compensatiefactor van 1/3, zie paragraaf 3.2.

- Er is zeker één soort zwaar beschermde amfibie aanwezig, namelijk de kamsalamander. Deze soort is door de reptielen en amfibieënwerkgroep aangetroffen in alle drie poelen en door ons later in één poel. De zwaar beschermde soort poelkikker is mogelijk ook aanwezig, al werd de soort bij de inventarisaties niet met zekerheid aangetoond. Er dient tijdens de inrichtingswerkzaamheden voorkomen te worden dat deze soorten worden beschadigd of gedood. De kwaliteit van het leefgebied gaat als gevolg van de inrichting in kwaliteit en kwantiteit vooruit door realisatie van nieuwe poelen en takkenrillen e.d. in bosjes. Er dient gewerkt te worden volgens een ecologisch werkprotocol.
- Van de zwaarder beschermde reptielen (Ff-wet Tabel 2, 3) is de levendbarende hagedis (Ff-wet, Tabel 2) twee keert gemeld in Boswachterij Dorst. De hoofdgreenkeeper van de OGC heeft echter nooit levendbarende hagedissen op het huidige golfterrein of de directe omgeving gezien en ook wij troffen de soort bij onze veldinventarisaties geen enkele keer aan. Het is onwaarschijnlijk dat het plangebied een vast leefgebied betreft van de levendbarende hagedis. Het is aan te raden in een ecologisch werkprotocol desalniettemin rekening te houden met de soort.
- In het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen aangetroffen. In alle gevallen ging het om foeragerende of langsvliegende vleermuizen. Met name de poeltjes worden na het uitvliegen gebruikt om te jagen en drinken. Er zijn slechts verspreid enkele vleermuizen aangetroffen en het plangebied is als foerageergebied niet van essentieel belang voor het functioneren als een vaste verblijfplaats. Daar komt bij dat een inrichting waarbij delen van het plangebied als structuurrijk en bloemrijk grasland worden ontwikkeld, de functie als foerageergebied beter wordt. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de singels in het plangebied als vaste vliegroute functioneren voor vleermuizen. Er zijn weinig oudere bomen in het plangebied aanwezig die als verblijfplaats zouden kunnen functioneren. Ten noorden van het bosje in een onderbroken bomenrij bevinden zich enkele oudere bomen. Indien het plan ontstaat om deze te vellen, dient vooraf gecontroleerd te worden of zich hier verblijfplaatsen bevinden. Alle vleermuisverblijfplaatsen zijn zwaar beschermd via de Ff-wet Tabel 3 en habitatrichtlijn bijlage IV. Het verkrijgen van een ontheffing in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen wordt waarschijnlijk niet afgegeven. Met andere woorden: in dat geval moet de boom met vleermuisverblijfplaats worden behouden.
- Het plangebied wordt zo goed als zeker niet gebruikt als leefgebied door zwaarder beschermde (Ff-wet Tabel 2, 3) grondgebonden zoogdieren, vissen, insecten of andere ongewervelden.
- Het is onwaarschijnlijk dat er zwaarder beschermde (Ff-wet Tabel 2, 3) plantensoorten aanwezig zijn binnen het plangebied. In de ruigte bij het bosje is de grote kaardebol aangetroffen die op Tabel 1 van de Ff-wet staat. Voor deze soort geldt een vrijstelling in het geval van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling, zoals in dit geval.

4.13 Boswet

Het doel van de Boswet is het in stand houden van het Nederlandse bosareaal. De Boswet is van toepassing op alle bossen en houtopstanden buiten de ‘bebouwde kom Boswet’ die een zelfstandige eenheid vormen groter dan 1.000 m² dan wel als rijbeplanting meer dan 20 bomen bevatten. Voor het kappen van bos of bomen die onder de Boswet vallen, geldt op basis van de Boswet een meldingsplicht.

In het uitbreidingsgebied worden enkele singels geveld. Dit wordt op hetzelfde terrein gecompenseerd middels uitbreiding van bos, ontwikkeling van bosmantels en struwelen. De oppervlakte bos (conform de boswet) blijft hierbij gelijk.

Op basis van art. 5.1 van de Boswet zijn de regels ten aanzien van velling en herplant zoals bedoeld in art. 2 en 3 van deze wet niet van toepassing indien de grond, waarop de velling zal worden verricht of waarop zich de gevelde of tenietgegane houtopstand bevond, nodig is voor de uitvoering van een werk overeenkomstig het bestemmingsplan. Dit wil zeggen dat als bos moet wijken voor bouwwerken (huizen, wegen, parkeerplaatsen, etc.) of andersoortige werkzaamheden (zoals aanleg golfbaan of natuurontwikkeling in het kader van de EHS-compensatie) die zijn goedgekeurd in een bestemmingsplan, daarvoor dan geen kapmelding hoeft te worden gedaan. In dat geval vervalt tevens de herplantplicht.

4.14 Verkeer en parkeren

In de gemeentelijke nota “Stilstaan in de toekomst” zijn geen normen voor de functie golfterrein opgenomen. Voor de bepaling van de verkeersgeneratie en benodigde parkeervoorzieningen als gevolg van deze uitbreiding worden dan ook de kencijfers uit de CROW publicatie 317 “kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” gehanteerd.

Parkeren
De CROW kent voor een 18-holes golfbaan (60 hectare groot), afhankelijk van de ligging, verschillende normcijfers. De entree van de golfbaan (parkeervoorziening en clubhuis) is gelegen binnen de bebouwde kom, in een weinig tot matig verstedelijkt gebied. In een dergelijk geval wordt voor een 18-holes golfbaan van 60 ha een parkeerbehoefte gehanteerd van circa 96 parkeerplaatsen. Nu er slechts 9 holes worden toegevoegd, kan er worden er uitgegaan van (96/ 2 =) 48 parkeerplaatsen. In combinatie met de bestaande 18-holes golfbaan zijn er in totaal na de uitbreiding (96 + 48 =) 144 parkeerplaatsen benodigd. Het huidige parkeerterrein omvat 145 parkeerplaatsen en volstaat in het voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte.

Verkeer
De verkeersgeneratie die de CROW aanhoudt voor een 18-holes golfbaan van 60 hectare is circa 158,35 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Nu er sprake is van een toevoeging van een 9 holes par 3 golfbaan kan er worden er uitgegaan van een verkeersaantrekkende werking van (158,35/ 2 =) 79 mvt/etmaal.

De ontsluiting van de Oosterhoutse Golfclub verloopt via de Florijnstraat, rotonde aan de Vijf Eikenweg/ Florijnstraat en vervolgens via de Vijf Eikenweg. Het meest kritische punt in de ontsluiting is de rotonde aan de Vijf Eikenweg/ Florijnstraat. In het kader van het bestemmingsplan Heihoef is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de toekomstige verkeersbelasting op de Florijnstraat en de rotonde Vijf Eikenweg/ Florijnstraat. De toekomstige verkeersintensiteit op de Florijnstraat is met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Heihoef geprognotiseerd op 1.900 mvt/etmaal (betreft huidige functies, w.o. de huidige golfbaan, en het toekomstige bedrijventerrein Heihoef). Dit zou voor de rotonde tot gevolg hebben dat er in 2020 een maximale verzadigingsgraad optreedt van 0,63 mvt/etmaal. Indien de 79 mvt/etmaal die door de uitbreiding van de golfbaan extra wordt gegenereerd hierbij wordt opgeteld, dan zal de verzadigingsgraad in 2020 op ((1.900 + 79 mvt/etmaal) / 3.016 =) 0,66 liggen. Hiermee ligt de verzadigingsgraad van de rotonde in 2020, na de ontwikkeling van het bedrijventerrein Heihoef en de uitbreiding van de golfbaan, ruim onder de 0,9 (zijnde het punt waarbij er sprake is van enige congestie).

4.15 Kabels en leidingen

De onderhavige ontwikkeling gaat niet gepaard met de aanleg van, of aansluiting op bestaande nutsvoorzieningen, of de uitbreiding van de bestaande capaciteit daarvan. Wel zullen er ter plaatse van het uitbreidingsgebied en ter plaatse waar de EHS wordt gecompenseerd grondwerkzaamheden worden verricht. Daar waar de uitbreiding is voorzien, zijn geen kabels of leidingen aanwezig. Daar waar de EHS compensatie wordt voorzien zijn, parallel aan de A 27 kabels en leidingen aanwezig. Door de aanwezigheid van deze kabels en leidingen (gastransportleiding en een telecom leiding) moet men, voordat men met de werkzaamheden begint, een KLIC-melding doen en (afhankelijk van de specifieke werkzaamheden) in contact treden met de beheerder van deze kabels en leidingen.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Vergelijkbare bestemmingsplannen
SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers - strikt juridisch gezien - geen deel uit van het bestemmingsplan.

De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

Bestemmingen
Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

Dit bestemmingsplan bevat ook dubbelbestemmingen. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verbeelding
De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

5.2 Bestemmingsregels

Opzet regels
De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:
- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);

- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:
- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en 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.

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

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

5.3 Wijze van toetsen

Onevenredige aantasting
Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggegrepen. Vooral in de criteria bij de flexibiliteitsbepalingen en omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden wordt regelmatig aangegeven dat “geen onevenredige aantasting” van bepaalde waarden mag plaatsvinden. Ook op een enkele plaats in de nadere detaillering van de doeleinden en in de nadere eisenregeling worden deze woorden aangetroffen. Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling.

Voorbeeld
Het kappen van 20 bomen zal binnen een landschappelijk waardevol gebied waarschijnlijk leiden tot de conclusie dat er sprake is van een onevenredige aantasting, terwijl het kappen van 20 bomen in een bos van 5 hectare in beginsel geen onevenredige aantasting oplevert. In dit laatste geval kan wel weer sprake zijn van onevenredige aantasting indien het bijvoorbeeld een bijzondere boomsoort betreft of het bomen zijn van een vergevorderde leeftijd.
Bij de beoordeling zullen dus steeds de bestaande situatie, de aanvraag, de tijdelijke gevolgen en de toekomstsituatie moeten worden afgewogen. Er mag wel sprake zijn van een aantasting, maar deze mag niet dusdanig zijn dat de kwaliteit en/of kwantiteit van de te beschermen waarden in te grote mate afneemt.
In de toelichting worden diverse handreikingen geboden ten aanzien van de doelstellingen en belangen die worden behartigd met het bestemmingsplan. Zo is beschreven welke waarden binnen het plangebied voorkomen en wat het karakter van die waarden is.

Afweging van belangen
Het bevoegd gezag mag zelfstandig afwegen of een omgevings-vergunning voor een werk of werkzaamheid kan worden verleend. Voor deze afweging is inzicht nodig in het belang van de uitvoering van desbetreffende werken en/of werkzaamheden enerzijds en de schadelijkheid voor de aanwezige waarden anderzijds. Vervolgens kan het belang van de ingreep worden afgewogen tegen de negatieve effecten op de aanwezige waarden.

Noodzakelijk
In de regels wordt op een aantal plaatsen de eis van *‘noodzakelijkheid’* gesteld. Dat is bijvoorbeeld het geval bij agrarische bouwvlakvergroting /- verandering (deze dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling). De noodzakelijkheid duidt op een zwaarwegend bedrijfsmatig belang dat aan de orde moet zijn.

Ten aanzien van de bouwvlakvergroting kan worden gesteld dat van noodzaak geen sprake is indien binnen het bouwvlak zelf nog voldoende ruimte aanwezig is om de activiteiten te ontwikkelen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele planschade wordt gedekt door een met de initiatiefnemer gesloten overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt getoetst middels het doorlopen van de procedure die gekoppeld is aan de herziening van een bestemmingsplan. Onderdeel van deze procedure is onder ander vooroverleg met relevante overheden (i.c. de provincie en het waterschap) en ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Voor inzage in de resultaten hiervan, en daarmee inzage in de maatschappelijke uitvoerbaarheid, wordt verwezen naar hoofdstuk 7 “procedure”.

7. PROCEDURE

7.1 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan is, in het kader van de vaststellingsprocedure, met ingang van 3 september 2015, voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Ook is het plan via de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannnen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Daarnaast is de bekendmaking van de ter inzage legging digitaal toegezonden aan diverse vooroverleginstanties. Dit alles heeft geleid tot één zienswijze van de provincie. De zienswijze is verwerkt in dit bestemmingsplan.

Voor meer inzage in de ingediende zienswijze en de reactie van de gemeente daarop wordt verwezen naar de reactienota, welke onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan, d.d. 15 december 2015.

7.2 Herbegrenzing Verordening ruimte 2014

In verband met de herbegrenzing van de Verordening ruimte 2014 is na de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan een gemotiveerd verzoek tot herbegrenzing van de Verordening ruimte (zoals in het onderhavige plan is voorzien) uitgegaan richting Gedeputeerde Staten. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze evenals de reactienota zijn bij dit verzoek gevoegd. Middels een brief (d.d. 17 november 2015, zie bijlagen 11a en 11b) hebben Gedeputeerde Staten kenbaar gemaakt dat zij hebben besloten de begrenzing van de EHS te wijzigen.

7.3 Vaststelling

De reactie van Gedeputeerde Staten op het verzoek tot herbegrenzing en de ingediende zienswijzen zijn door de raad bij zijn besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan betrokken. Voor meer inzage in de ingediende zienswijze en de reactie daarop van de raad, wordt verwezen naar de bij het raadsbesluit behorende reactienota.

Bijlage 1 Ruimtelijk plan (inclusief Compensatieplan en Saldobenadering EHS), Buiting Advies, 4 december 2014.

Bijlage 2 Inrichtings- en beheerplan bos en natuur 2015-2020, Oosterhoutse Golf Club, Terreindelen binnen de ecologische hoofdstructuur, Buiting Advies, 8 juli 2015

Bijlage 3 Directe en indirecte kosten compensatie EHS (incl. tijdschema)

Bijlage 4a Overeenkomst EHS-compensatie

Bijlage 4b Bankgarantie EHS-compensatie

Bijlage 5 Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, d.d. 2 februari 2015

Bijlage 6 Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta, d.d. 29 juli 2015

Bijlage 7 Vooronderzoek conventionele explosieven, Armaex, 9 april 2015

Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO; verkennende fase), Transect, 19 mei 2015

Bijlage 9 Selectiebesluit archeologie, gemeente Oosterhout, 27 mei 2015

Bijlage 10 Natuuronderzoek – Uitbreidingsgebied Oosterhoutse Golf Club, Buiting Advies, update juni 2015

Bijlage 11a Brief Gedeputeerde Staten herbegrenzing EHS, d.d. 17 november 2015

Bijlage 11b Bijlage bij brief Gedeputeerde Staten herbegrenzing EHS, d.d. 17 november 2015