

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind),
Herziening 4 (Landgoed Klein Oosterhout)

Gemeente Oosterhout



Contactpersoon:

Drs. G. Stoffelen

Bezoek adres:

Huize Muyserick

Maurick 1

5261 NA Vught

E: info@praedium.eu

I: www.praedium.eu

Bestemmingsplan

Landgoed Klein Oosterhout
Gemeente Oosterhout

Juli 2016

idn-nummer: NL.IMRO.0826.BSPHz4BG2013-VA01

INHOUD

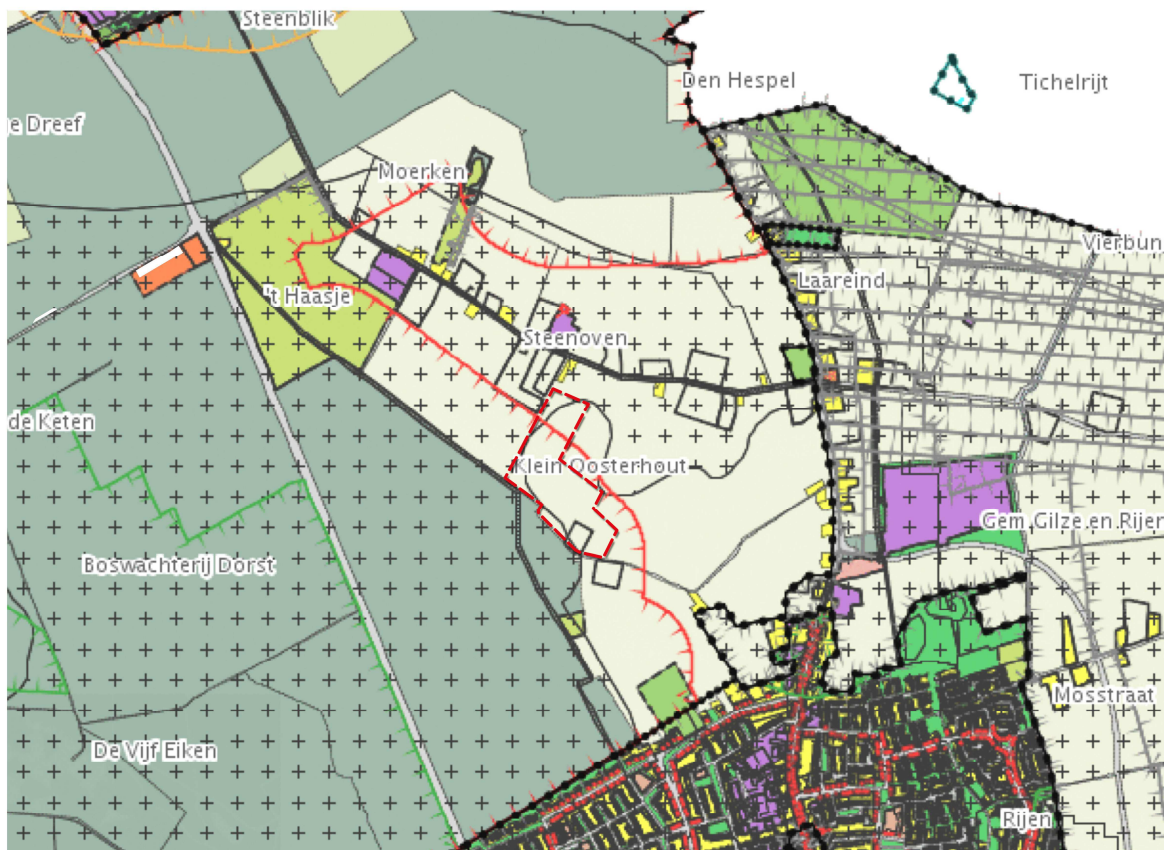
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	6
2. HET PLAN	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
3. BELEID	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	23
4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	26
4.1 Flora en fauna	26
4.2 Water	27
4.3 Geluid	29
4.4 Bodem	29
4.5 Geurhinder	30
4.6 Luchtkwaliteit	32
4.6 Externe veiligheid	33
4.8 Archeologie	34
4.9 Verkeer en parkeren	36
4.10 Vormvrije M.E.R.-beoordeling	38
5. HAALBAARHEID	40
5.1 Financieel economische haalbaarheid	40
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid	40
6. JURIDISCHE TOELICHTING	41
6.1 Inleiding	41
6.2 Verbeelding	41
6.3 Planregels	41

Bijlagen:

- Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan Landgoed Klein Oosterhout, Praedium maart 2016.
- Flora en faunaquickscan Landgoed Klein Oosterhout, Blom Ecologie, juni 2015.
- Verkennend bodemonderzoek Landgoed Klein Oosterhout, september 2015.
- Geursituatie Klein Oosterhout, gemeente Oosterhout oktober 2015.
- Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, 1 september 2015.
- Wateradvies concept bestemmingsplan Landgoed Klein Oosterhout, Waterschap Brabantse Delta, 30 juli 2015.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De gemeenteraad van Oosterhout heeft op 28 augustus 2014 het bestemmingsplan “Buitengebied” vastgesteld. Onderhavig plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Een deel van de gronden heeft een agrarisch bouwvlak met de mogelijkheid voor uitbreiding van het bestaande veehouderijbedrijf. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan. Op vrijwel het gehele plangebied ligt de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – beperking veehouderij’. Een klein deel van het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.



Figuur 2. Vigerend bestemmingsplan met plangebied (rood).

Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid tot het wijzigen van de vigerende bestemming om een landgoedontwikkeling te realiseren. Voor de realisatie van het nieuwe landgoed is daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 5. Als laatste is in hoofdstuk 6 de juridische toelichting op de regels en de verbeelding opgenomen. Als bijlagen zijn diverse onderzoeken en het inrichtingsplan bijgevoegd. In het inrichtingsplan zijn de inrichtings- en beheersmaatregelen opgenomen en de wijze waarop het landgoed duurzaam in stand gehouden zal worden.

2. HET PLAN

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is 10 hectare groot en bestaat uit de kadastrale percelen: 921 G (gedeeltelijk), 922G, 923G en 1128G. Het plangebied bevat agrarische gronden, die intensief worden gebruikt als landbouwgebied. In het gebied komen geen perceelsrandbeplantingen voor. Binnen het plangebied is op huisnummer 17 een vervallen boerderij met grote schuur gelegen. De agrarische gronden die onderdeel zijn van het plangebied bevinden zich uitstrekkend in noordelijke-westelijke richting.



Figuur 3. Topografische kaart met plangebied.

Ten behoeve van het oprichten van het landgoed is een inrichtingsplan¹ opgesteld. In dit inrichtingsplan is een analyse van het plangebied opgenomen. De analyse geeft een uiteenzetting van bestaande landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische eigenschappen van het plangebied en haar omgeving. Het inrichtingsplan is als bijlage toegevoegd. Voor de volledige gebiedsanalyse wordt dan ook naar deze bijlage verwezen.

2.2 Toekomstige situatie

Het nieuw te realiseren landgoed wordt 10 hectare groot en krijgt de naam 'Landgoed Klein Oosterhout', verwijzend naar het oude toponiem van dit gebied. De ontwikkelingen bestaan uit de realisatie van 3,5 ha. nieuwe natuur, één nieuwe landgoedwoning en één te herbouwen woning welke als landgoedwoning wordt gerealiseerd. Tevens wordt het nieuwe landgoed recreatief ontsloten en worden de bestaande opstallen gesloopt. Met de ontwikkeling van het landgoed op de rand van de landbouwenclave naar het bosgebied ontstaat een kleinschalig

¹ Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan Landgoed Klein Oosterhout, Praedium maart 2016.

landschap van graslanden, akkers, bosjes, houtsingels en bebouwingsclusters. Hiermee wordt teruggegrepen naar het kleinschalige cultuurlandschap van de 19e eeuw.

Op basis van bovenstaande analyse zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd voor het ontwerp van Landgoed Klein Oosterhout.

- Respecteren van de weg Klein Oosterhout als harde grens tussen bos en landbouwgebied;
- Aansluiten bij heersende verkavelingsrichting, evenwijdig aan de landschappelijke gradiënt van noord naar zuid;
- Handhaven van de plek van de oorspronkelijke bebouwing als basis voor nieuwe bebouwing;
- Zicht op open landschap als kwaliteit;
- Ten aanzien van nieuwe landschapselementen aansluiten bij de oorspronkelijke landschapselementen, bestaande uit singels, struweelhagen en kleine (loof-)bospercelen;
- Zichtlijnen realiseren vanaf de weg 'Klein Oosterhout' en vanuit het bos.



Figuur 4. Inrichtingsschets Landgoed Klein Oosterhout.

Landschappelijke ontwerp

Het landschappelijke ontwerp is opgebouwd uit een aantal stroken parallel aan de verkavelingsrichting van het landbouwgebied. Elke strook heeft een eigen landschappelijke invulling gekregen waarbij de ene strook een landbouwkundige functie heeft en de andere strook een natuurfunctie. Ook de woonkavels maken onderdeel uit van dit strokenpatroon. De diverse stroken worden hieronder stuk voor stuk behandeld.

Het landgoed wordt aan de noordwestzijde begrensd door het bestaande 'Hertenpad', dat geflankeerd wordt door de bestaande bomenrij. De meest noordwestelijke strook van het landgoed ligt langgerekt naast deze bomenrij. Aan de zuidzijde van de bomenrij, vlakbij het

bosgebied van de Boswachterij, wordt een poel gerealiseerd met daaromheen een open gebied met kruidenrijke grasvegetatie en een enkele spontaan opgeslagen struik of boom. De poel zal naar verwachting positieve effecten hebben op de in en rond het plangebied aanwezige amfibieën.

De volgende strook van het landgoed bestaat voor het grootste deel uit een bosperceel. Dit bos sluit aan de zuidzijde niet aan op het bestaande bos, maar wordt ervan gescheiden door een graslandperceel. Op deze manier wordt duidelijk dat dit een boselement is dat landschappelijk bij het landbouwgebied hoort.

De strook die hierna volgt krijgt een landbouwkundige functie. Het oorspronkelijke raakvlak van bos en landbouw blijft in deze strook dan ook behouden. De landbouwkundige functie zal geheel of gedeeltelijk bestaan uit een paardenwei. Door te kiezen voor deze functie, die zowel aansluit op het agrarisch gebruik als passend is bij de functie van een landgoed, blijft het landgoed één geheel. Rond de paardenwei zal slechts een eenvoudig onbeschilderd houten hek worden geplaatst. Een stevige houtsingel benadrukt vervolgens de richting van het landbouwgebied. De singel wordt ter hoogte van de woning onderbroken zodat vanuit de woning zicht blijft op het open landschap.

De volgende strook bestaat uit drie delen. Aan de zijde van de weg Klein Oosterhout ligt een bomenweide bestaande uit een kruidenrijk grasland met losse groepen Zomereiken. Rondom deze bomenweide staat een stevige geschoren haag, die direct aansluit op de haag rondom de woonkavel. Deze bomenweide legt samen met de inrit van de landgoedwoning een verbinding tussen de woonkavel en de weg. Op deze manier sluit de kavel aan op de weg, maar krijgt tegelijk allure door de ligging op afstand ervan. De ruimte achter de woning kan vervolgens ingevuld worden als een tweede paardenwei bij de woning. Hierna volgt een strook die voor het belangrijkste deel bestaat uit een hoogstamfruitboomgaard. Deze heeft tussen de twee woonkavels een scheidende functie, tegelijk is de boomgaard het verbindende element ertussen. Omdat de bomen in de boomgaard op een relatief grote afstand staan van elkaar is het een transparant element. Centraal in de boomgaard staat een grote notenboom. In het voorjaar is dit de blikvanger van de boomgaard. De boom staat in de zichtlijn vanuit het bos.



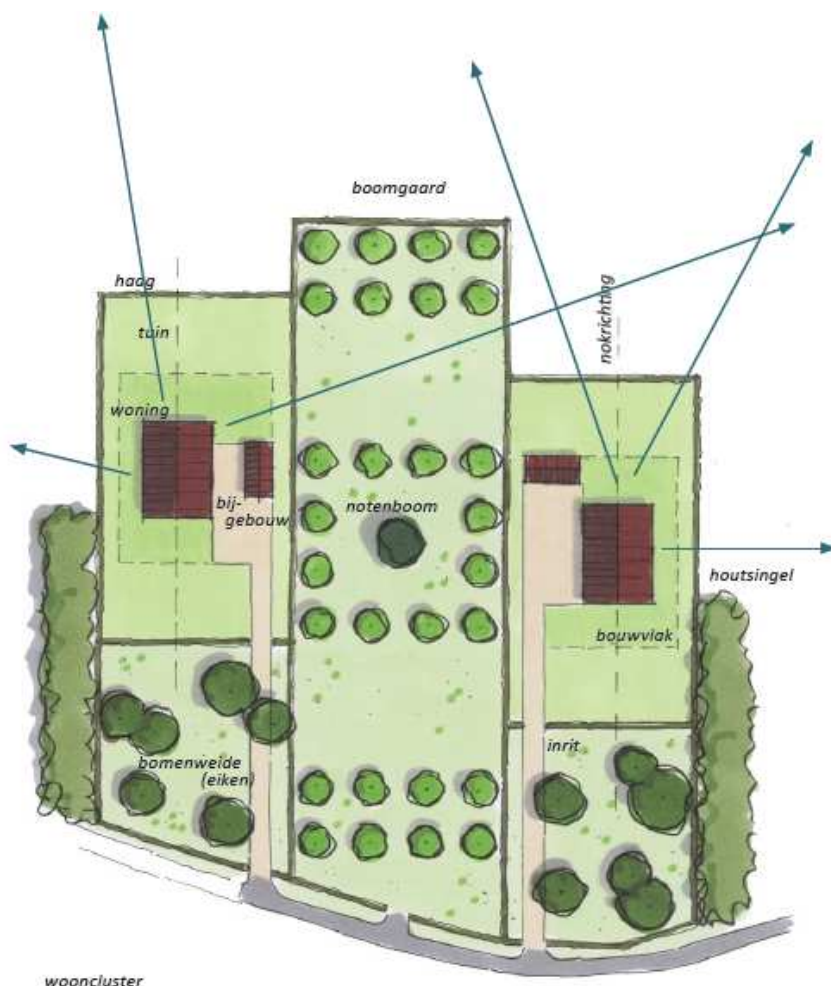
Figuur 5. Uitgangspunten ontwerp Landgoed Klein Oosterhout.

De hierop volgende strook ten oosten van de boomgaard is vergelijkbaar met de strook ten westen ervan. De bebouwing krijgt de plek waar ook nu het woongebouw staat. De laatste strook krijgt wederom een geheel agrarische functie en kan desgewenst gebruikt worden als paardenwei. De oostgrens van deze strook wordt gevormd door een stevige houtsingel.

Op het landgoed wordt rekening gehouden met zichtlijnen, waardoor bij nadering van het landgoed vanaf de weg Klein Oosterhout er een spannend zicht is op het landgoed.

Ecologische winst

Door het plangebied kleinschalig te verkavelen en diverse kavels als natuur in te richten ontstaat een afwisselend gebied van graslanden, akkers, bosjes, houtsingels en een poel. Deze afwisseling en diversiteit aan natuurtypen zorgt ervoor dat het gebied een hoge aantrekkingskracht heeft op diverse diersoorten zoals struweelvogels, (kleine) zoogdieren en amfibieën. Ook zullen verschillende diersoorten vanuit het grote aaneengesloten bosgebied Boswachterij Dorst zich vaker in het gebied wagen. Te verwachten diersoorten zijn onder andere Geelgors, Grasmus, Groene kikker en Ree.



Figuur 5. Erfinrichting wooncluster met zichtlijnen vanuit de landgoedwoningen.

Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten

Op basis van de cultuurhistorische waarden in en om het plangebied en de welstandsnota van gemeente Oosterhout zijn een aantal stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten

geformuleerd voor het ontwerp van Landgoed Klein Oosterhout. Onderstaand zijn de belangrijkste uitgangspunten opgesomd. De volledige stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten voor Landgoed Klein Oosterhout zijn opgenomen in bijlage 1² van onderhavig bestemmingsplan.

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn o.a.:

- Bebouwing clusteren, twee woningen in elkaars nabijheid positioneren, zonder de privacy onder druk te zetten;
- Hoofdrichting van de woningen ligt parallel aan richting houtsingels en belijning landgoed;
- Bijgebouwen ondergeschikt vormgeven;
- De rooilijn van het bijgebouw ligt achter de rooilijn van het hoofdgebouw met een minimale afstand van 50% van de gevellengte van het hoofdgebouw.
- Posities bijgebouwen: tussen hoofdbebouwing van beide woningen in. Bijgebouwen worden parallel of haaks gesitueerd en ondergeschikt vormgegeven.

De architectonische uitgangspunten zijn o.a.:

- Goothoogte blijft laag om landelijke sfeer te creëren, maximaal 4 meter;
- Hellingshoek: 40-50 graden;
- Gevels: baksteen, stucwerk of keimwerk;
- Dakmateriaal: pannen of riet;
- Landelijke uitstraling;
- Entreepoort: Passend op landgoed en in landelijke omgeving;
- Entree aan langzijde woning.

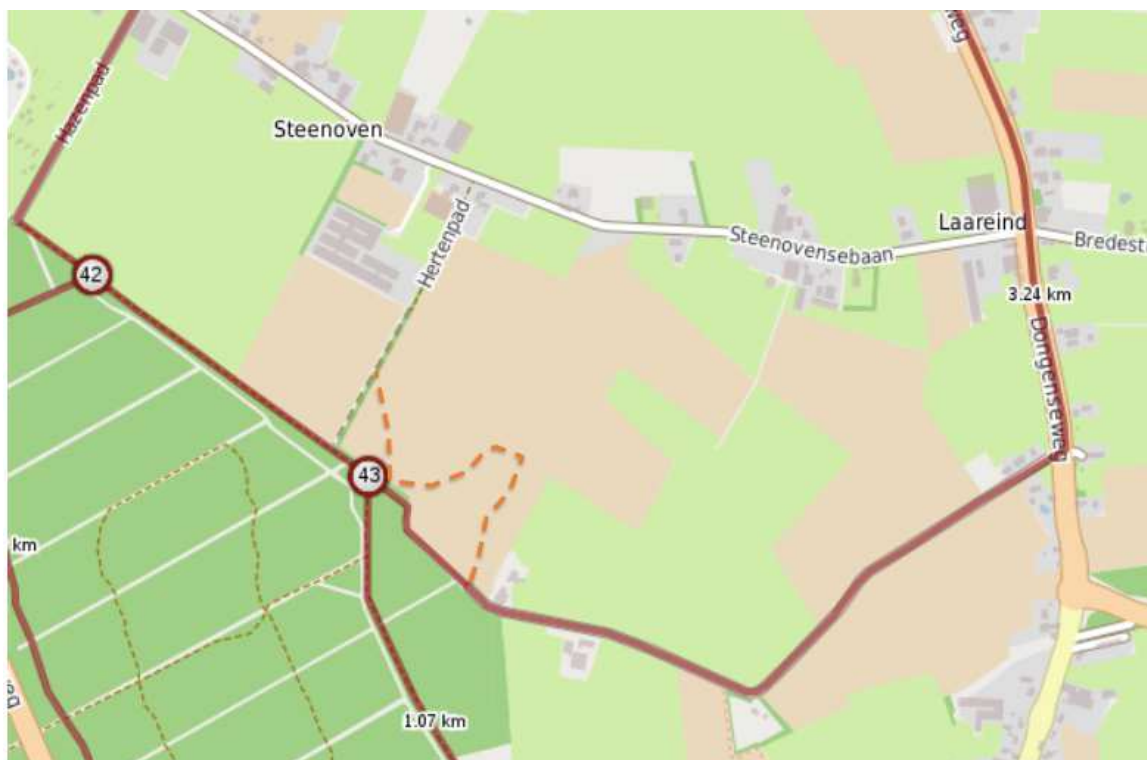
Ten aanzien van de inrichting van het erf moet rekening gehouden worden met een landschappelijke setting. In het inrichtingsplan zijn hiervoor een aantal erfinrichtingseisen opgenomen. Tevens is een nadere beschrijving opgenomen van de materialen die gebruikt worden voor de woning.

Openstelling

Landgoed Klein Oosterhout wordt opengesteld voor publiek. Hierdoor draagt het landgoed bij aan de mogelijkheden voor extensieve recreatie voor bewoners van de gemeente Oosterhout en Gilze-Rijen. De recreatieve route loopt vanaf de weg Klein Oosterhout over het landgoed en sluit aan op het 'Hertenpad'.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende wandelpaden gelegen. Op navolgende kaart zijn de wandelpaden van het wandelknooppuntennetwerk in blauw weergegeven en overige wandelpaden zijn bruin gestreept weergegeven. Het wandelpad op Landgoed Klein Oosterhout sluit aan op dit netwerk. Op de navolgende kaart is het wandelpad op Landgoed Klein Oosterhout in oranje ingetekend.

² Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan Landgoed Klein Oosterhout, Praedium maart 2016.



Figuur 6. Uitsnede kaart wandelknooppunten met wandelpad Klein Oosterhout in oranje ingetekend.

Duurzame instandhouding

Ten behoeve van de realisatie van Landgoed Klein Oosterhout wordt het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oosterhout herzien. Naast de planologische zekerstelling wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente Oosterhout en de eigenaar van Landgoed Klein Oosterhout.

In het inrichtingsplan is meer informatie te vinden over de openstelling en planologische zekerstelling van de duurzame instandhouding van het landgoed. Tevens zijn in het inrichtingsplan de inrichtings- en beheermaatregelen te lezen zijn die van toepassing zijn op het nieuwe landgoed.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt onderhavig planvoornemen, en in het bijzonder de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen, getoetst aan de verschillende relevante beleidskaders op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofd-structuur (dit artikel is later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van dit bestemmingsplan past in die lijn.

Relevantie plangebied

De beoogde herontwikkeling heeft slechts beperkt betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Een decentrale aanpak past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden met het plan behouden en versterkt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. Deze structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- Het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- Ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- Het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- Het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- De koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Het geven van ruimte voor duurzame energie;
- De concentratie van verstedelijking;
- Het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- Het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- Het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- Het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- Internationale bereikbaarheid;
- De beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Gebiedspaspoort De Baronie

Onderdeel van de Structuurvisie zijn de zogenaamde Gebiedspaspoorten. Deze gebiedspaspoorten die apart door Provinciale Staten zijn vastgesteld bevatten de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype, en laten zien hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan. Het plangebied is gelegen in het gebied 'De Baronie'. Kenmerkend voor het gebied zijn de beken, bossen en buitens.

De ambitie van de Provincie voor het gebiedspaspoort de Baronie is het versterken van de contrasten in het landschap en het robuuster maken van de groenstructuur van het jonge ontginningslandschap. Dit kan gedaan worden door:

- Akkercomplexen als ruimtelijk samenhangende eenheden te ontwikkelen;
- De mogelijkheden voor recreatieve uitloop te verbeteren vanuit de stedelijke concentraties (waaronder Gilze en Rijen en Oosterhout);
- Te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij

kenmerkende plant- en diersoorten van het kleinschalige besloten landschap goede indicatoren zijn.

Door de afwisseling in het landschap van de Baronie is de natuur rijk aan soorten die karakteristiek zijn voor kleinschalig cultuurlandschap, open agrarisch landschap, hooilanden, vochtige graslanden, poelen en sloten. Het is een van de belangrijkste gebieden voor amfibieën in Brabant.

De concrete ambities voor het omliggende Nationaal Natuurnetwerk staan in het natuurbeheerplan. Hierin staan twee kaarten: de beheertypekaart en de ambitiekaart. De beheertypekaart laat zien hoe natuur en landschap in Brabant er nu voor staan. De ambitiekaart geeft aan hoe zij er uit moeten gaan zien. Voor het aan het plangebied grenzende bos heeft de provincie in haar natuurbeheerplan de ambitie van een droog bos met productie (N16.01).



Figuur 8. Natuurbeheerplan – Ambitiekaart met ligging plangebied

Relevantie plangebied

De SVRO is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. De relevantie voor het plangebied wordt per onderwerp uit de Verordening ruimte besproken.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

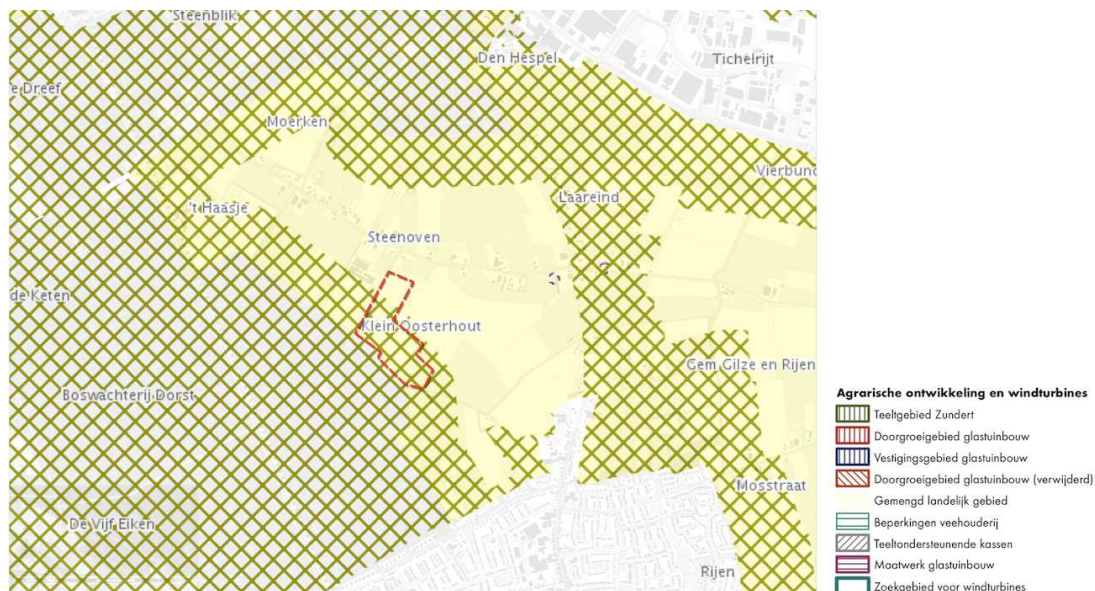
- Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Cultuurhistorie;
- Agrarische ontwikkeling en windturbines;

- Water;
- Natuur en landschap;
- Ontwikkeling intensieve veehouderij.

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte. Voor het plangebied zijn de volgende onderwerpen van belang, 'natuur en landschap', 'water' en 'agrarische ontwikkelingen en windturbines'. Deze onderwerpen zijn onderstaand nader uitgewerkt, waarbij tevens de consequenties voor de ontwikkelingen van het plangebied zijn beschreven.

Agrarische ontwikkeling en windturbines

Het plangebied is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' en 'beperkingen veehouderij'. In de Structuurvisie RO heeft de provincie haar visie neergelegd voor het gemengd landelijk gebied. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Voor de begrenzing van deze gebieden is aangesloten bij de grenzen van het extensiveringsgebied die op grond van de Reconstructiewet waren vastgesteld. In dergelijke gebieden gelden (vergaande) beperkingen voor veehouderij. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' uit de Verordening ruimte.



Figuur 9. Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' met plangebied

Relevantie plangebied

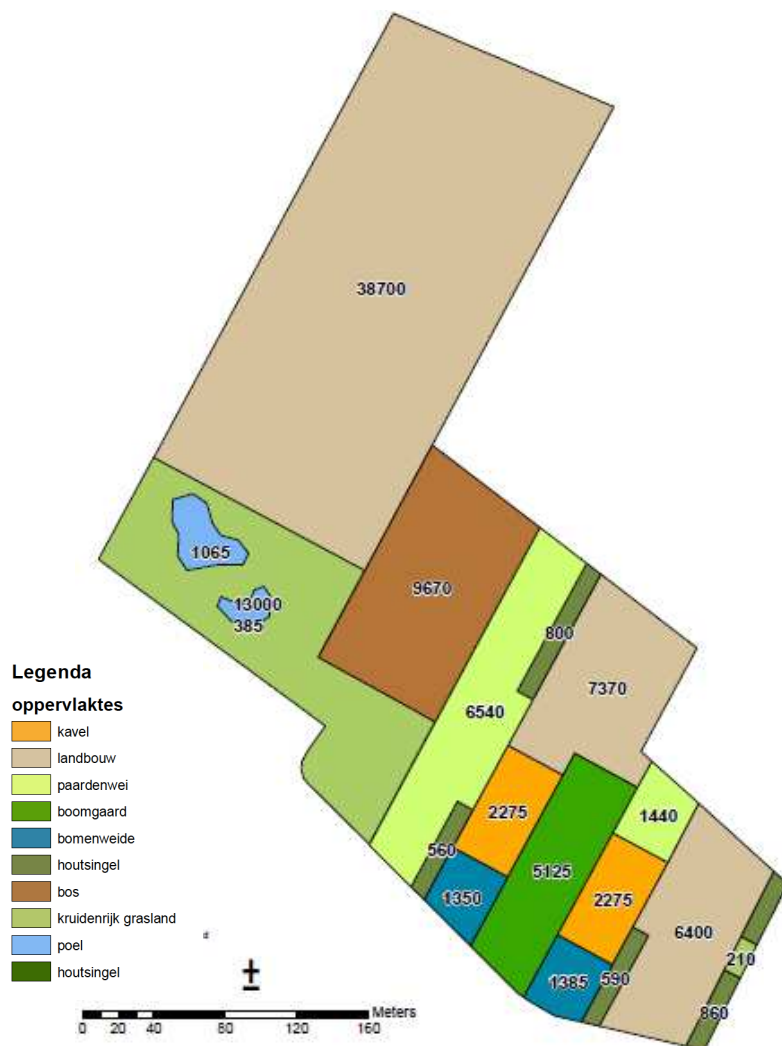
Binnen het plangebied worden zowel woonfuncties, natuurfuncties, als agrarische functies met elkaar verweven met als inzet de sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het intensieve karakter van de functies binnen het plangebied maken plaats voor extensievere functies.

Natuur en landschap

In de Verordening ruimte is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vastgelegd. Het plangebied maakt geen deel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), voorheen de ecologische hoofdstructuur. De bosgebieden van Boswachterij Dorst behoren tot het NNN (zie groene gebied in figuur 10). Voor het aan het plangebied grenzende bos heeft de provincie in haar natuurbeheerplan de ambitie van een droog bos met productie (N16.01).



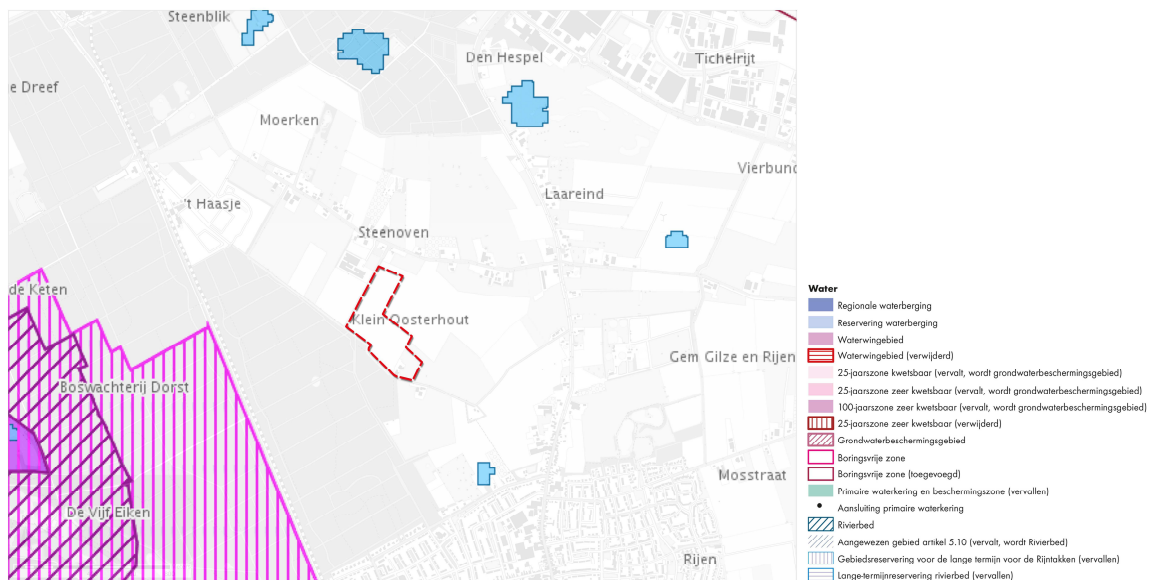
Figuur 10. Verordening ruimte themakaart 'natuur en landschap' met plangebied.



Figuur 11. Oppervlakte natuur per natuurdoeltypen

Relevantie plangebied

De ontwikkeling van Landgoed Klein Oosterhout en met name de ontwikkeling van 3,5 ha nieuwe natuur levert een positieve bijdrage aan de ecologische waarde van het bestaande NNN. Door het plangebied kleinschalig te verkavelen en diverse kavels als natuur in te richten ontstaat een afwisselend gebied van graslanden, akkers, bosjes, houtsingels en een poel. Deze afwisseling en diversiteit aan natuurstypen zorgt ervoor dat het gebied een hoge aantrekkingskracht heeft op diverse diersoorten. Met de ontwikkeling van het landgoed wordt aangesloten bij de ambities voor natuur en landschap zoals onder andere beschreven in het gebiedspaspoort voor de Baronie. In figuur 11 is een overzicht gegeven van de in te richten oppervlaktes aan nieuwe natuur per natuurdoeltypen.



Figuur 12. Verordening ruimte themakaart 'water' met plangebied.

Water

Het plangebied heeft geen specifieke aanduiding omtrent water. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'water'.

Relevantie plangebied

Bij de inrichting van het plangebied hoeft geen rekening gehouden te worden met specifieke aanduidingen voor het thema water..

3.2.3. Beleid nieuwe ontwikkelingen

Op de structuurenkaart heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'gemengd landelijk gebied'. Het beleid uit de Verordening voor het 'gemengd landelijk gebied' is van toepassing.

Het plan bestaat uit het vervangen van de bestaande woning en het oprichten van een extra woning.

De nieuw op te richten woning wordt beschouwd als een nieuwe wooneenheid van maximaal 1.500 m³ binnen een nieuw landgoed. Deze woning wordt getoetst aan artikel 7.9 van de Verordening. In artikel 7.9 van de Verordening is het beleid voor landgoederen in gemengd landelijk gebied opgenomen. Onder een landgoed wordt verstaan een ruimtelijk-functionele eenheid bestaande uit bos of overige natuur, al dan niet in combinatie met agrarische gronden, met daarin een geconcentreerde vorm van karakteristieke (woon)bebouwing.

Binnen het plangebied is reeds een woning aanwezig van 1.000 m³. Deze woning kan bij heroprichting op basis van planologische recht als een woning van 750m³ worden herbouwd. In

onderhavig plan zal de woning worden vervangen door een nieuwe woning met allure van 1.500 m³. Er is hier geen sprake van een toevoeging van een extra woning maar vervanging van de bestaande woning. Daarom wordt de uitbreiding van de woning met 750 m³ niet getoetst aan het beleid voor landgoederen maar aan artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de Verordening.

Artikel 7.9 Landgoederen

In aanvulling op de beleidsnotitie 'rood-voor-groen, nieuwe landgoederen in Brabant' heeft de provincie Noord-Brabant haar beleid inzake nieuwe landgoederen verwoord in de Verordening ruimte. De regels voor landgoederen in het 'gemengd landelijk gebied' zijn opgenomen in artikel 7.9 van de Verordening. In dit artikel zijn onderstaande voorwaarden opgenomen omtrent nieuwe landgoederen in het 'gemengd landelijk gebied':

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied, niet zijnde een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed.
Het plangebied is aangewezen als gemengd landelijk gebied en maakt geen onderdeel uit van een vestigingsgebied glastuinbouw.

2. Op het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid zijn de volgende regels van toepassing:
a. het landgoed wordt als zodanig aangewezen met een omvang van ten minste 10 hectare, bestaande agrarische bedrijven met daarbij horende bebouwing alsmede gronden gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur kunnen hiervan deel uitmaken.
Het plangebied heeft een omvang van 10 hectare.

b. In afwijking van artikel 7.7, eerste lid (wonen), kunnen er één of meer woongebouwen worden opgericht, waarbij:

- i. de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed;
- ii. per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten;
- iii. artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), niet van toepassing is.

In het nieuwe landgoed wordt één nieuwe landgoedwoning en één te herbouwen woning gerealiseerd. Beide woningen zijn landgoedwoningen met allure. Door de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten voor de nieuwe landgoedwoningen te baseren op onder andere de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden wordt gewaarborgd dat de nieuwe landgoedwoningen qua situering en omvang passen bij de aard en het karakter van het landgoed. Voor een nadere onderbouwing van de karakteristieke verschijningsvorm van allure van de woongebouwen en de geschiktheid van de situering en omvang van de woongebouwen bij de aard en het karakter van het landgoed wordt verwezen naar het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan³.

c. Ingeval van nieuwbouw van woongebouwen wordt per 1500 m³ woongebouw tenminste 5 hectare landgoed aangewezen, waarvan een gebied van ten minste 2,5 hectare wordt aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur, waaronder mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien.

In totaal wordt er 3,5 hectare nieuwe natuur opgericht. 2,5 hectare is ten behoeve van het oprichten van de extra woning. Deze nieuwe natuur levert een positieve bijdrage aan de ecologische waarde van het bestaande aangrenzende NNN.

³ Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan Landgoed Klein Oosterhout, Praedium maart 2016.

d. In afwijking van het bepaalde onder b en c kan worden voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Er is geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing aanwezig op het perceel.

e. Het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder;

Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een agrarisch bedrijf te vestigen in het plangebied.

f. De bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;

De bebouwing wordt geclusterd door positionering van de twee woningen met bijgebouwen in elkaars nabijheid te positioneren. Zie voor nadere onderbouwing bijlage 1⁴ bij onderhavig plan.

g. De nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;

Landgoed Klein Oosterhout wordt opengesteld voor publiek. Hierdoor draagt het landgoed bij aan de mogelijkheden voor extensieve recreatie voor bewoners van de gemeente Oosterhout en Gilze Rijen. De recreatieve route loopt vanuit de zuidelijke bosrand over het landgoed en sluit aan op het 'Hertenpad'. Zie voor nadere onderbouwing bijlage 1³ bij onderhavig plan.

h. De aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd.

Ten behoeve van de realisatie van Landgoed Klein Oosterhout wordt het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oosterhout herzien. Naast de planologische zekerstelling wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente Oosterhout en de eigenaar van Landgoed Klein Oosterhout. In deze overeenkomst wordt ook de openbare toegankelijkheid gewaarborgd.

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

Het inrichtingsplan³, bevat een analyse van de bestaande waarden in het plangebied en de omgeving en een verantwoording van de versterkingen van de omgevingswaarden die met het oprichten van het nieuwe landgoed tot stand komt. Het inrichtingsplan bevat alle genoemde aspecten behalve het aspect water. Dit aspect is in paragraaf 4.2 van onderhavig plan uitgewerkt.

4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en niet leidt tot:

- a. een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- b. twee of meer zelfstandige bedrijven;
- c. een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

⁴ Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan Landgoed Klein Oosterhout, Praedium maart 2016.

d. een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m².

Het plan voorziet niet in het ontplooien van een bedrijf binnen het landgoed. Het plan staat uitsluitend aan de woonfunctie ondergeschikte aan-huis-gebonden-beroepen en -bedrijven toe.

5. Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang bedoeld in artikel 24, kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.

Het plangebied is niet aangewezen als complex met cultuurhistorische belang.

6. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap) en artikel 7.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.

De verrijking van de aanwezige waarden met het inrichten van 2,5 hectare nieuwe natuur op basis van artikel 7.9 van de Verordening is van toepassing op de nieuw op te richten woning.

Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is alleen van toepassing op de vergroting van de bestaande woning na herbouw.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap (vergroten te vervangen woning)

De nieuwe woning wordt niet getoetst aan artikel 7.9 landgoederen. De bestaande woning van 1.000 m³ (met planologisch recht op herbouwen van 750m³), die vervangen wordt door een woning van 1.500 m³ wordt getoetst aan artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de Verordening. In dit artikel zijn onderstaande voorwaarden opgenomen:

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
De vergroting van de maximale inhoud van de bestaande woning met 750 m³ gaat gepaard met de realisatie van 1 hectare nieuwe natuur. De gemeente Oosterhout heeft in de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' richtlijnen vastgelegd voor de kwaliteitsverbetering van het landschap die conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt vereist.

De vergroting van de woning valt conform deze notitie onder Categorie 3: De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst. De bestemmingswinst is berekend conform voorbeeld 3 uit de notitie 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap: De rood-met-groen koppeling' van 1 november 2011 van de provincie Noord-Brabant berekend. In voorbeeld 3 is uitgegaan van een gemiddelde waardevermeerdering van de woning van € 300 per m³. Dat betekent bij een uitbreiding van een woning met circa 750 m³ dat er een waardevermeerdering van de woning ontstaat van € 225.000.

*Een minimale basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% is noodzakelijk. Dat betekent voor een uitbreiding van de woning een minimale basisinspanning van € 45.000,-. (225.000,- x 20%). De waardedaling van de 1 hectare landbouwgrond die omgezet wordt naar natuur vertegenwoordigt een waarde van minstens €40.000,-. Daarbij is uitgegaan van een waarde van agrarische grond van € 5,-/m² en voor natuurgrond van € 1,-/m². De omzetting van een hectare landbouwgrond naar natuur vertegenwoordigt derhalve minimaal een waardedaling van 10.000m² * € 4,- (€ 5,- minus € 1,-) = €40.000,-. Daarnaast gaat de inrichting en het duurzame beheer van deze hectare natuur gepaard met kosten waarbij de inrichting minstens €10.000,- kost. De minimale basisinspanning van € 45.000,- wordt derhalve ruimschoots ingevuld.*

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

- a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
- a. De landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. Activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. Het wegnemen van verharding;
 - e. Het slopen van bebouwing;
 - f. Een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

De nieuw op te richten natuur van 1 hectare maakt deel uit van de in totaal op te richten 3,5 hectare nieuwe natuur. De nieuwe natuur bestaat uit diverse natuurdoeltypen, waarbij aansluiting is gevonden bij de kenmerken uit het gebied en de ambities uit de gebiedspaspoort 'De Baronie'. Naast oprichting van nieuwe natuur wordt het landgoed recreatief ontsloten en worden de bestaande opstallen gesloopt.

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

Dit artikel is niet van toepassing.

5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

Bij het invulling geven aan de kwaliteitsverbetering is aansluiting gezocht bij de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in het regionale afsprakenkader "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant".

6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Deze uitzondering is niet van toepassing.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan artikel 7.9 (landgoederen) en 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap). De provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie⁵ aangegeven dat ze deze conclusie onderschrijft. In haar vooroverlegreactie heeft de provincie verzocht om een afschrift van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Oosterhout en de initiatiefnemers van Landgoed Klein Oosterhout. Hier zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan invulling aan gegeven worden.

⁵ Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, 1 september 2015.

3.3 Gemeente

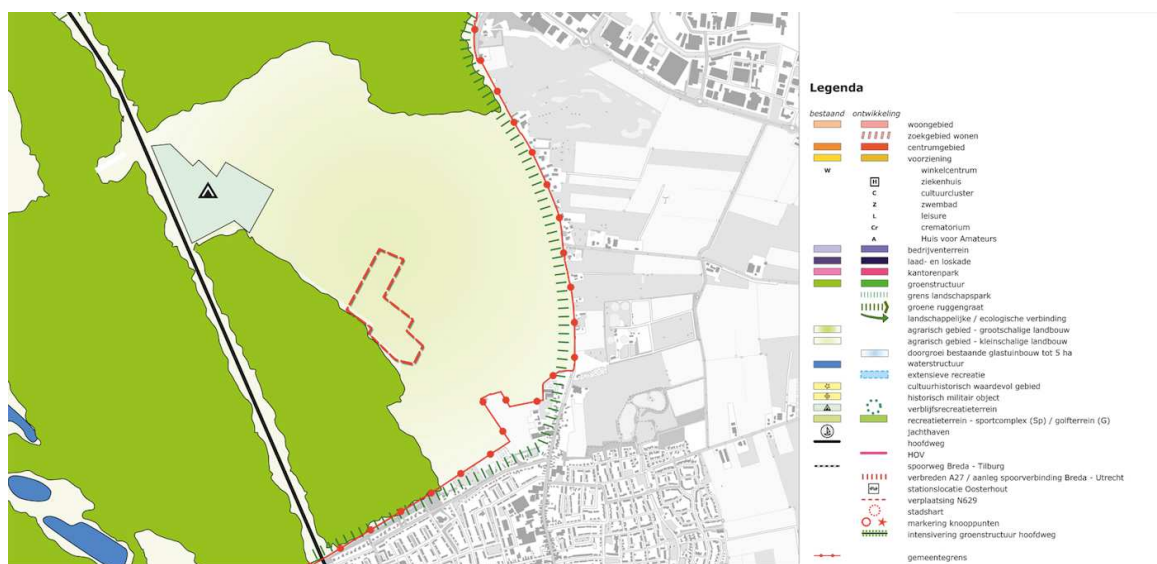
3.3.1 Structuurvisie

De gemeente Oosterhout heeft op 22 oktober 2013 een Structuurvisie vastgesteld. De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat.

- Continuering van het versterken van kwaliteit;
- Transformatie en structuurversterking;
- Kwaliteitsslag buitengebied;
- Toekomstige sprong over de A27.

In de structuurvisie is een visie verwoord voor het thema natuur en landschap. Hierin is verwoord dat de overgang van zand naar klei in Oosterhout goed herkenbaar is. Dit komt tot uiting in duidelijke verschillen en specifieke kenmerken van het landschap, de natuur en ecologische kwaliteiten. Het beleid is erop gericht deze kwaliteiten vast te houden en te versterken. In plannen zijn landschap, natuur en ecologie sturende thema's. In het zuidelijk gebied als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur wordt een robuuste aanpak voorgestaan.

Een van de aspecten die voor het buitengebied vanuit de Structuurvisie van belang zijn is het 'Landschapspark Oosterhout-Breda'. Dit is in een aparte visie uitgewerkt.



Figuur 11. Kaart Structuurvisie gemeente Oosterhout met plangebied.

3.3.2 Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout-Breda

Het buitengebied tussen de bebouwde gebieden van Oosterhout en Breda wordt ingericht als een duurzaam landschapspark. Vanuit natuurdoelstellingen worden de komende jaren de bossen (en heidegebieden en stuifzanden) van Boswachterij Dorst met de bossen van de Vrachelse Heide verbonden. Gemeenten Oosterhout en Breda, Provincie, Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, Rijkswaterstaat en Waterschap hebben in 2009 deze gezamenlijke visie opgesteld die het streefbeeld en de doelstellingen in het gebied vastlegt. In het plangebied wordt gestreefd naar het behoud van het aanwezige agrarisch cultuurlandschap en het versterken van de leesbaarheid van het cultuurhistorisch erfgoed. Daarnaast wordt in het kleinschalig cultuurlandschap en langs bosranden ingezet op de ontwikkeling van gradiënten met grote diversiteit aan planten en dieren.

Het plangebied valt in de gemeentelijke gebiedsvisie (gemeente Oosterhout en gemeente Breda, 2009) binnen 'agrarisch gebied'.



Figuur 12. Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout-Breda met plangebied.

Relevantie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling van het nieuwe landgoed sluit goed aan bij de uitgangspunten zoals geformuleerd in de gebiedsvisie. De ontwikkeling voorziet immers in aanzienlijke versterking van de natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden. Het gebied wordt met het gewin aan natuur en landschap aantrekkelijker voor fietsers en wandelaars.

3.3.3 Beleidsnota Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, die in januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid voor de periode 2008 – 2018 op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan. Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvedere, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling'). De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt.

Het beleid is gericht op bescherming en ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming.

Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke Erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Op basis van de Erfgoedkaart kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen.

Onder paragraaf 4.8 van deze bestemmingsplantoelichting worden de aspecten archeologie en cultuurhistorie nader toegelicht.

3.3.4 Welstandsnota

De gemeente heeft op 14 mei 2014 haar Welstandsnota vastgesteld. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van een gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) welstandsniveau vastgesteld worden.

Het plangebied valt binnen welstandsniveau 2 van gemeente Oosterhout. Beoordeling vindt met name plaats op grond van de hoofdaspecten (plaatsing/situering, massavorm, gevelopbouw, materiaal en kleur) en in mindere mate op grond van de deelaspecten (compositie massa-onderdelen, gevelindeling en vormgeving gevelelementen). Per 1 oktober 2015 is de welstandsnota niet meer van toepassing op onderhavige ontwikkeling. Met ingang van deze datum zal de welstandsnota dienen als toetsingskader voor monumenten, beschermd stads- en dorpsgezicht en voor toetsing van zogenaamde excessen.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van het gebied waarin het landgoed gelegen is. De aspecten zijn flora en fauna, water, milieu (geluid, bodem, luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid), cultuurhistorie, archeologie, recreatie en verkeer & parkeren.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Beleid

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura-2000 gebieden, staatmonumenten en beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid.

Soortenbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Onder de Flora- en Faunawet ligt het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde dieren worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten; licht beschermd, middelwaar beschermd en streng beschermd.

Plangebied

Door Blom Ecologie is voor Landgoed Klein Oosterhout een quickscan flora & fauna uitgevoerd waarbij beoordeeld is of er mogelijk beschermde soorten en natuurwaarden aanwezig zijn in het plangebied en wat de mogelijke effecten zijn van de ontwikkeling van de natuurbegraafplaats op deze soorten. De natuurtoets is gericht op het in beeld brengen van de mogelijke consequenties vanuit natuurwetgeving en -beleid.

De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht op basis van een verkenning van bestaande inventarisatiegegevens en een verkennend veldbezoek. De belangrijkste conclusies uit de quickscan zijn hieronder opgenomen.

Conclusie

In het plangebied komen mogelijk beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Voor zwaarder en strikt beschermde soorten geldt dat het aannemelijk is dat het plangebied geen essentiële functie heeft. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen.

- Broedgevallen van kleine zangvogels zijn mogelijk in de groenstroken en gebinten van de schuren. Om eventuele schade aan nesten en verstoring van broedende vogels te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden opgestart of indien dit niet mogelijk is dient er vooraf een controle te worden uitgevoerd op de aanwezigheid van broedgevallen.
- De beoogde werkzaamheden leiden mogelijk tot tijdelijke verstoring van algemene soorten en vleermuizen in de directe omgeving (lichtverstoring). Teneinde overtreding van de

Ff-wet te voorkomen dient er buiten de donkerte- en schermperiodes gewerkt te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze te worden toegepast.

- Mits maatregelen ten aanzien van verlichting en broedvogels worden getroffen blijven significant negatieve effecten voor beschermde soorten uit en leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er hoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.
- De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming kunnen worden uitgesloten.
- De beoogde planontwikkeling voorziet in de realisatie van 3,5 hectare nieuwe natuur in de vorm van structureel grasland, hagen en poelen. Tevens wordt een bomenweide en een fruitbomgaard gerealiseerd. De huidige ecologische waarde van het plangebied is relatief laag. Door de omvorming van landbouwgronden naar natuur ontstaat een significante meerwaarde voor alle soortgroepen. De diversiteit aan planten en dieren zal op de planlocatie toenemen wat gunstig is voor de lokale natuurwaarden en de belevingswaarde van het gebied

Het aspect flora & fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

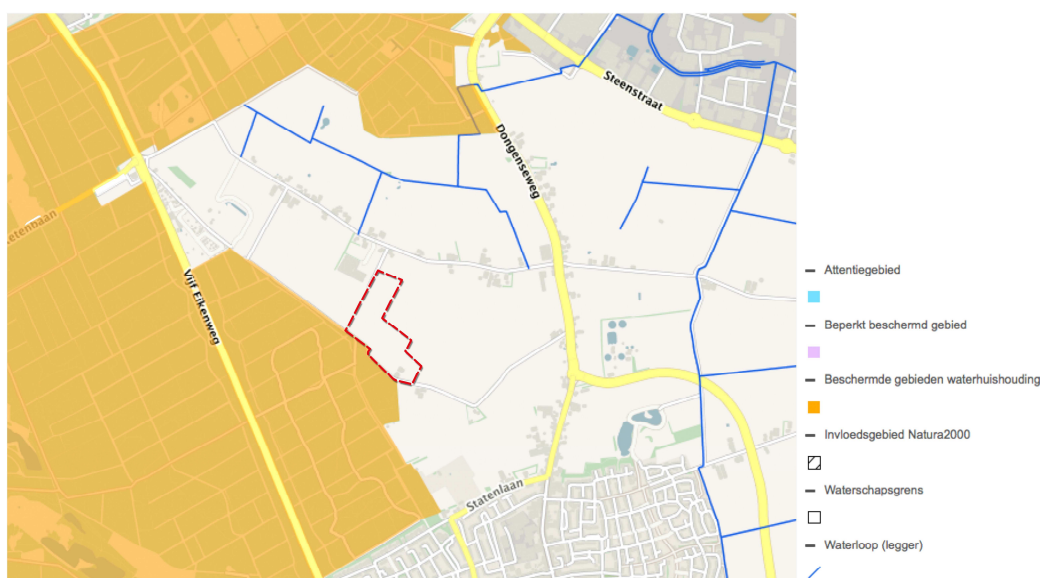
4.2 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze zijn van belang als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven.

Met de watertoets wordt gewaarborgd dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante, ruimtelijke plannen en besluiten. Via de 'waterparagraaf' heeft de watertoets inhoudelijk een expliciete plaats in de totstandkoming van ruimtelijke plannen en besluiten.

Keur

Voor het onderhoud en beheer van wateren beschikt het waterschap over de keur. In de keur zijn onder andere regels opgenomen voor wateren en oevers van wateren om ervoor te zorgen dat onderhoud kan worden uitgevoerd en ter bescherming van het profiel van wateren. Ook zijn regels opgenomen ten aanzien van het onttrekken van grondwater. Het in het beheersplan van het Waterschap verwoorde beleid is richtinggevend bij de uitvoering van de keur. Uit het Keur blijkt dat het plangebied geen specifieke status heeft.



Figuur 12. Uitsnede Keur met plangebied.

Toename verharding

De plannen voor het plangebied worden gerealiseerd op de percelen die momenteel in gebruik zijn als agrarisch land en een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning, bedrijfsopstallen en verharding. In de toekomstige situatie is sprake van een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie. Alle bebouwing en verharding wordt geamoveerd. Er worden twee nieuwe woningen met bijgebouwen en verharding gebouwd. Navolgende figuur geeft een vergelijking van de verharding van de huidige- en toekomstige situatie.

	Woning(en)	Opstallen	Verharding	Totaal
Bestaande situatie	300m ²	400m ²	100m ²	800 m ²
Toekomstige situatie	2 x 225 m ² = 450 m ²	2 x 100 m ² = 200 m ²	Ca. 100 m ² per woning inclusief toegangsweg (x2) = 200 m ² (doel uit inrichtingsplan is beperkt toepassen van verhardingsmaterialen)	850 m ²
				50 m ²

Er is slechts sprake van een zeer gering toename van verharding. Deze toename is minder dan 2.000 m², de grens die het waterschap hanteert als eis voor wanneer compenserende maatregelen moeten worden gerealiseerd. Er hoeven derhalve in het kader van de Keur geen compenserende maatregelen te worden genomen binnen het perceel.

Hemelwater

Het hemelwater dat op het perceel neerkomt, dient op een goede manier te worden verwerkt. Het waterschap hanteert een voorkeursvolgorde voor de omgang met het hemelwater:

1. hergebruik (bijvoorbeeld doorspoelen toilet),
2. infiltreren (in de grond),
3. bergen (bijvoorbeeld waterbuffer),
4. afvoeren (bijvoorbeeld riool of sloot).

De mogelijkheden om het schone afstromende hemelwater in het plangebied te verwerken, zijn aanwezig. De infiltratie van het afstromende hemelwater is vanwege de aanwezigheid van de

zandige bodem en een lage grondwaterstand mogelijk. Het beleid van de gemeente Oosterhout gaat uit van berging van hemelwater binnen het plangebied.

Het terrein zal tot de erfgrans worden voorzien van een gescheiden stelsel waarbij het vuile afvalwater (DWA-stroom) wordt aangesloten op de bestaande drukriolering en het schone hemelwater niet. De exacte locatie en dimensionering van de te treffen bergingsvoorzieningen zullen bij de technische uitwerking nader worden bepaald. De uitwerking van het rioleringssysteem zal in samenspraak met de gemeente Oosterhout worden bepaald. Alle benodigde aanpassingen, onderzoeken en berekeningen van bestaande situaties zijn voor rekening van de ontwikkelende partij.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Waterschap Brabantse Delta onderschrijft dit in haar wateradvies van 30 juli 2015. In dit wateradvies geeft het waterschap aan dat bij de inrichting van het landgoed vergunningen ten behoeve van de te graven poelen gecheckt dient te worden of vergunningen aangevraagd dienen te worden bij het waterschap.

4.3 Geluid

Beleid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Plangebied

In het plangebied worden twee geluidsgevoelige functies toegevoegd in de vorm van landgoedwoningen. De dichtstbijzijnde wegen zijn de weg Klein Oosterhout en de Steenovensebaan. De verkeersintensiteit op de weg Klein Oosterhout is zeer laag (lager dan 100mvt/weekdag). Daardoor zal de geluidbelasting veel lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De Steenovensebaan is een weg met 2 rijstroken in buitenstedelijk gebied. De nieuwe woningen worden op 450 meter van deze weg gerealiseerd en liggen derhalve buiten de zone van 250 meter als bedoeld in artikel 74 Wet geluidhinder.

Gelet op bovenstaande is geen nader onderzoek ingesteld als bedoeld in art. 77 Wet geluidhinder.”

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.4 Bodem

Beleid

Voor een ruimtelijke ontwikkeling dient gekeken te worden of de bodem geschikt is voor de toekomstige functie. In juli 2012 is een verkennend bodemonderzoek NEN5740 uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Conclusie

Op basis van het bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de nieuwbouw van twee woningen en derhalve ook geen belemmering vormt voor de bestemming wonen en de aanleg van een landgoed. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het onderzoeksrapport⁶.

4.5 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en Veehouderij (hierna: Wgv). Als gevolg hiervan worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Activiteitenbesluit en Wgv

In het Activiteitenbesluit zijn eisen opgenomen om de geur te voorkomen en te verminderen, die ontstaat bij de activiteit: het houden van landbouwhuisdieren. Deze eisen bevatten normen voor geurbelasting en minimumafstanden voor dieren met en zonder geuremissiefactor welke overeen komen met die in de Wgv. Deze eisen gelden alleen voor type B-bedrijven. Voor type C-bedrijven, die ook nog een omgevingsvergunning milieu nodig hebben, gelden deze voorschriften niet. Voor hen blijft de Wgv het toetsingskader.

Wanneer voldaan wordt aan de Wgv wordt derhalve automatisch ook voldaan aan het Activiteitenbesluit.

Situatie

In de directe omgeving van de te realiseren woningen aan de Klein Oosterhout 17 zijn een drietal veehouderijen gelegen. De situatie is in onderstaande figuur 15 weergegeven.

⁶ Verkennend bodemonderzoek Klein Oosterhout 17, Dorst, Bakker Milieuadviezen Waalwijk, september 2015.



Figuur 15. Situatie omgeving Klein Oosterhout 17 te Dorst.

Het dichtstbijzijnde punt van het bouwblok van de rundveehouderij aan de Klein Oosterhout 16 is gelegen op circa 70 meter van de te realiseren woningen. Vanuit deze veehouderij geldt een vaste afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten in het buitengebied.

Het dichtstbijzijnde punt van het bouwblok van de intensieve veehouderij aan de Steenovensebaan 28 is gelegen op circa 400 meter van de te realiseren woningen. Volgens Web-BVB van de Provincie Noord-Brabant veroorzaakt deze veehouderij een geuremissie van 63.884 ou/s. Vanuit deze veehouderij geldt een geurnorm van 8 ou_E/m³ op geurgevoelige objecten in het buitengebied.

Het dichtstbijzijnde punt van het bouwblok van de intensieve veehouderij aan de Steenovensebaan 36a is gelegen op circa 500 meter van de te realiseren woningen. Volgens Web-BVB van de Provincie Noord-Brabant veroorzaakt deze veehouderij een geuremissie van 6.458 ou/s. Binnen deze veehouderij worden tevens dieren zonder geuremissiefactor gehouden waarvoor vaste afstanden gelden. Voor zowel de geurbelasting als de aan te houden vaste afstanden is deze veehouderij ten opzichte van de hierboven genoemde veehouderijen aan Steenovensebaan 28 en Klein Oosterhout 16 niet maatgevend en kan derhalve verder buiten beschouwing worden gelaten.

Belemmering van bedrijven

Aangezien de te realiseren woningen op meer dan 50 meter van de rundveehouderij aan de Klein Oosterhout 16 zijn beoogd wordt deze niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

Op basis van door de gemeente Oosterhout uitgevoerde geurberekeningen⁷ blijkt het plangebied tussen de $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ en $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ voorgrondbelasting contour, en derhalve ruimschoots buiten de $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ contour, van de intensieve veehouderij aan de Steenovensebaan 28 te liggen. Deze wordt door de te realiseren woningen derhalve niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd. Voor deze veehouderij zijn de ten noordoosten op circa 200 meter afstand gelegen woningen aan de Steenovensebaan 28a en 30 ten aanzien van het aspect geur het meest beperkend.

Woon- en leefklimaat

Er dient voor geur een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te heersen in het plangebied. Op basis van door de gemeente Oosterhout uitgevoerde geurberekeningen blijkt het plangebied zowel tussen de $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ en $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ voorgrondbelasting contour als tussen de $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ en $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ achtergrondbelasting contour te liggen. Volgens de milieukwaliteitscriteria van het RIVM uit bijlage 7 van de Wgv komt dit in een niet-concentratiegebied (zoals van toepassing voor de gemeente Oosterhout) voor de voor- en achtergrondbelasting neer op respectievelijk een "goed" en "redelijk goed" woon- en leefklimaat, hetgeen derhalve aanvaardbaar is.

Aangezien de te realiseren woningen op meer dan 50 meter van de rundveehouderij aan de Klein Oosterhout 16 zijn beoogd mag worden verondersteld dat ter plekke ook vanuit deze veehouderij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

⁷ Geursituatie Klein Oosterhout, oktober 2015.

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Plangebied

Het planvoornemen betreft het oprichten van één extra woning ten opzichte van de bestaande situatie. Hiermee wordt onder de getalsmatige grenzen van de NIBM gebleven.

Er is geen sprake van een onevenredige uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen. Als gevolg van de bovenstaande aspecten zal realisatie van onderhavig plan geen significante verkeersaantrekkende werking op de gemeente tot gevolg hebben en zal de luchtkwaliteit binnen de gemeente niet significant nadelig worden beïnvloedt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Beleid

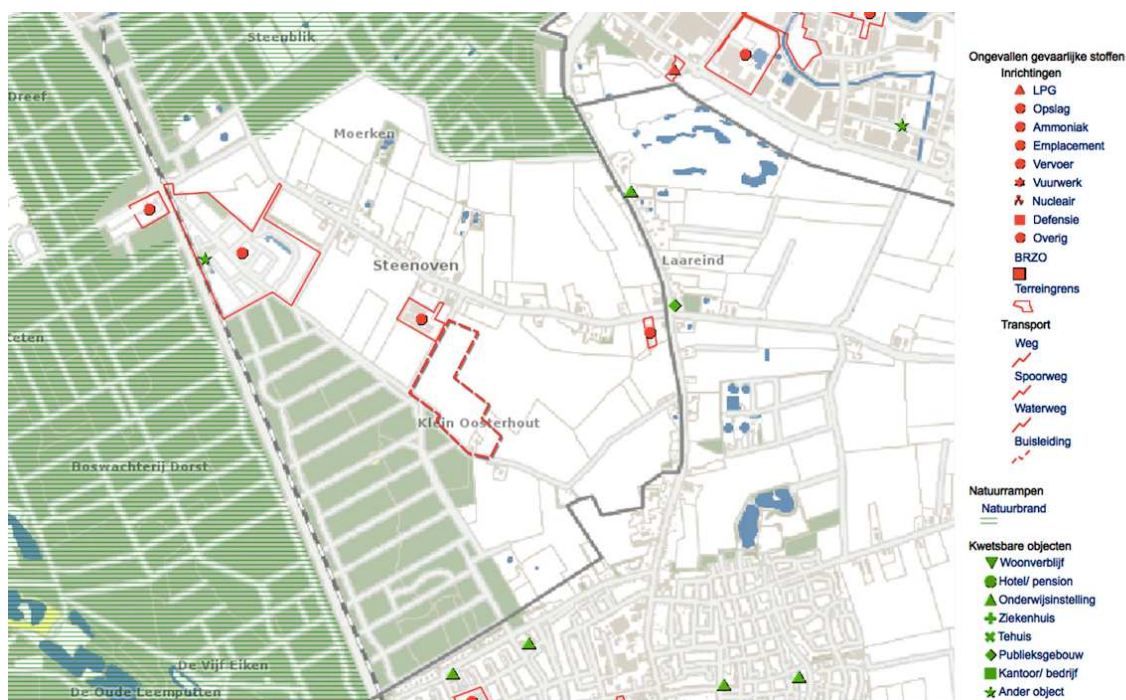
Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Plangebied

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied zich risicovolle inrichtingen bevinden. Uit de risicokaart blijkt dat de nieuwe woningen op een zodanige afstand dat deze inrichtingen liggen dat ze geen belemmering vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen gevaarlijke transportroutes of buisleidingen.



Figuur 16. Uitsnede Risicokaart met aanduiding plangebied. bron: www.risicokaart.nl

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Beleid

De gemeente Oosterhout heeft haar beleid ten aanzien van cultuurhistorie, monumenten en archeologie opgenomen in de Beleidsnota 2008-2018. Met dit beleid wil de gemeente het erfgoed van Oosterhout beschermen én ontwikkelen. Vanuit een integrale benadering van het cultuurhistorisch erfgoed wil de gemeente een win-winsituatie creëren. Cultuurhistorisch erfgoed kan immers gebaat zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen, als dit erfgoed op respectvolle wijze wordt meegenomen in de planvorming. Daarnaast kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een meerwaarde krijgen door cultuurhistorie, doordat cultuurhistorisch erfgoed kan fungeren als drager van de identiteit van het gebied. Tenslotte wil de gemeente het cultuurhistorisch erfgoed van Oosterhout voor een breed publiek zichtbaar en beleefbaar maken.

Archeologie

Ten behoeve van het archeologisch beleid is door de gemeente op 24 januari 2012 de gemeentelijke Erfgoedkaart vastgesteld. Hierin is een beschrijving van het beleidskader opgenomen. Daarnaast wordt ingegaan op de ontwikkeling van het landschap en de situatie van de ondergrond van Oosterhout, aangevuld met de reconstructie van het landschap in verschillende perioden van de ontwikkelingsgeschiedenis.

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

Het plangebied is in de jaren zeventig geheel afgegraven in het kader van zandwinning,

waardoor de archeologische verwachtingswaarde laag is. Nagenoeg het gehele plangebied heeft een lage verwachtingswaarde toegewezen gekregen in de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Aan de zuid-westelijke rand van het plangebied hebben de gronden een middelhoge verwachtingswaarde.



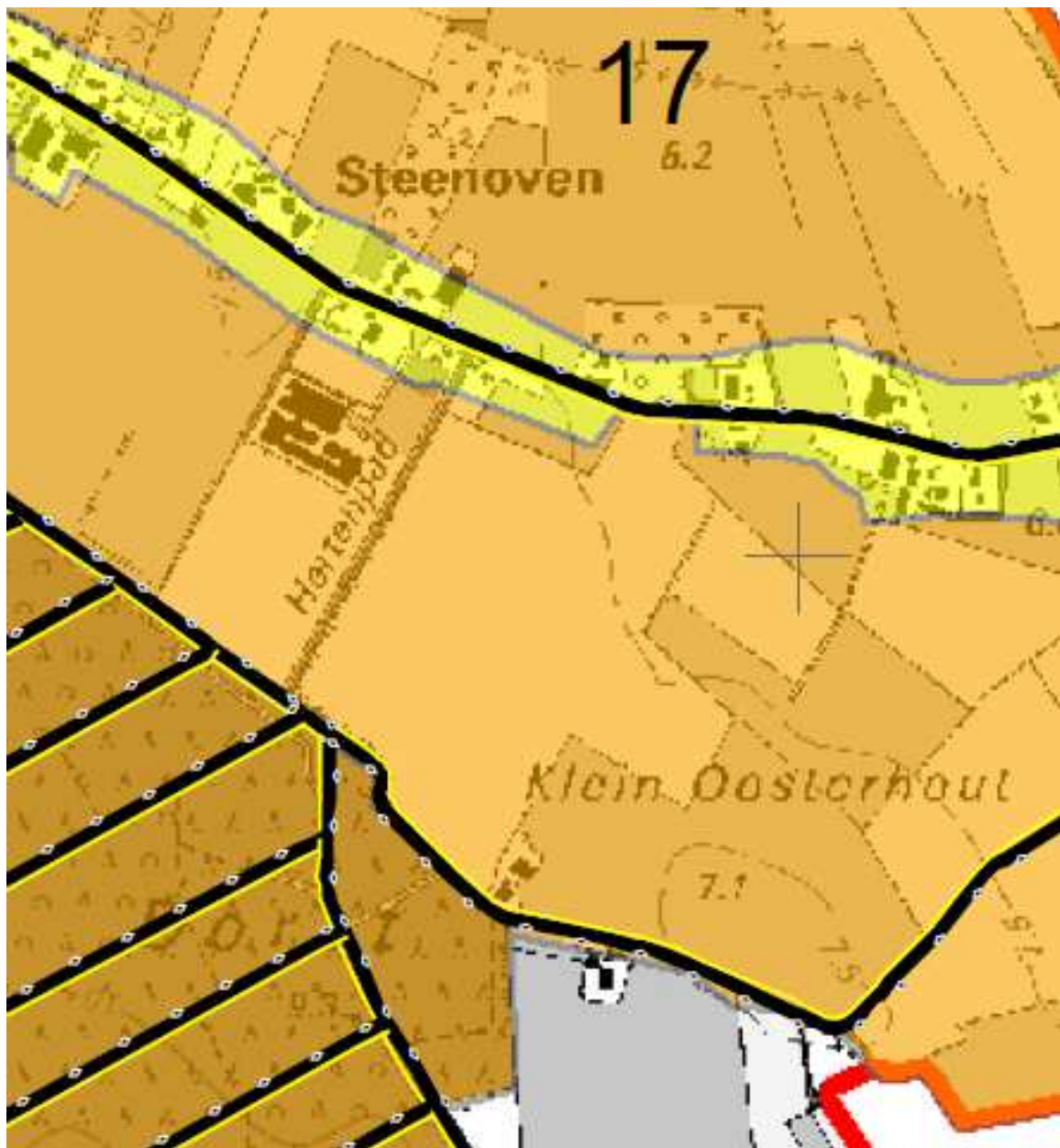
Figuur 17. Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout, Archeologische beleidskaart met plangebied.

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

Cultuurhistorie

Ten behoeve van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld.

Uit navolgend kaartbeeld blijkt dat de weg Klein Oosterhout een infrastructurele waarde kent, met een redelijk hoge cultuurhistorisch waarde. De percelen zelf vallen binnen een gebied met hoge cultuurhistorische waarde. De voorgestane ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de historische lijnstructuur.



Figuur 18. Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout, waardenkaart historische geografie met plangebied.

Conclusie

Het aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Als er archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen dan moet dit uiteraard worden gemeld bij de gemeente. Deze nadere eis wordt ook in de omgevingsvergunning opgenomen.

4.9 Verkeer en parkeren

De weg Klein Oosterhout is een reguliere ontsluitingsweg buiten de bebouwde kom. Deze weg sluit aan op de Dongenseweg richting de N282 en de N629.



Figuur 18. Overzicht ontsluiting plangebied.

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen regels omtrent parkeren. Daarom wordt op basis van de kencijfers voor verkeersgeneratie uit de ASVV2012 bepaald welke verkeersgeneratie verwacht mag worden voor de toekomstige situatie en welke parkeernormen gehanteerd moeten worden.

In de bestaande situatie is sprake van een (voormalige) bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen. De plannen voorzien in de sloop van de bedrijfsgebouwen in combinatie met de herbouw van de bestaande woning en het toevoegen van een extra landgoedwoning. Met een gemiddelde van 7 verkeersbewegingen per dag per woning zal het aantal verkeersbewegingen van de extra woningen ten opzichte van de bestaande situatie met gemiddeld 7 verkeersbewegingen per dag toenemen.

Het landgoed ligt tegen een bestaand natuurgebied waar recreanten gebruik van maken. Een openstelling van het landgoed voor recreanten zal niet tot een significante verkeerstoename leiden ten opzichte van deze huidige verkeersstromen.

Gezien het profiel van de weg Klein Oosterhout en omliggende wegen kunnen deze wegen de lichte toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerken.

Binnen de gemeente Oosterhout geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning. Voor beide woningen geldt dat op het eigen terrein voldoende ruimte aanwezig is voor 3 parkeerplaatsen per woning. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Conclusie

Het initiatief zal niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer van en naar het plangebied en directe omgeving.

4.10 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

Beleid

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Drempelwaarde lijst D

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in totaal om het realiseren van 1 woning naast herbouw van de bestaande woning. Het bouwen van woningen valt onder de activiteit D.11.2. in bijlage II van het Besluit m.e.r. waarvoor de term 'stedelijke ontwikkeling' geldt. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2. in bijlage II van het Besluit vermeld:

- Een oppervlakte van 100 ha of meer;
- Een aangesloten gebied en 2000 of meer woningen.

De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is niet gelegen in de nationaal natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur). Het gebied is geen waterwingebied en bevat geen specifieke eigenschappen met betrekking tot het thema water.

De ontwikkeling van Landgoed Klein Oosterhout en met name de ontwikkeling van 3,5 ha nieuwe natuur levert een positieve bijdrage aan de ecologische waarde van het bestaande NNN. Door het plangebied kleinschalig te verkavelen en diverse kavels als natuur in te richten ontstaat een afwisselend gebied van graslanden, akkers, bosjes, houtsingels en een poel. Deze afwisseling en diversiteit aan natuurtypen zorgt ervoor dat het gebied een hoge aantrekkingskracht heeft op diverse diersoorten. Met de ontwikkeling van het landgoed wordt aangesloten bij de ambities voor natuur en landschap zoals onder andere beschreven in het gebiedspaspoort voor de Baronie.

De herontwikkeling van het plangebied zorgt voor het behoud en een versterking van de

cultuurhistorische kenmerken van het plangebied. De cultuurhistorische waarden in en om het plangebied zijn de basis geweest voor het opstellen van het inrichtingsplan met stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten.

Milieugevolgen

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.11 Externe werking aanleg natuur (Ontwikkelingsperspectief agrarisch bedrijven)

De nieuwe aan te leggen natuur heeft geen status als EHS/ NNN en ook niet als verzuringsgevoelig gebied zoals bedoeld in de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Door het ontbreken van deze status heeft de ter plaatse te ontwikkelen natuur geen beperkende externe werking richting omliggende agrarische bedrijven.

5. HAALBAARHEID

5.1 Financieel economische haalbaarheid

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Oosterhout is een anterieure overeenkomst afgesloten inzake de realisatie en het beheer van het Landgoed Klein Oosterhout en een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie en planschade. In de overeenkomst inzake realisatie en beheer is de duurzame instandhouding en het beheer van het nieuwe landgoed vastgelegd.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap en de diensten van het rijk en de provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Waterschap Brabantse Delta en Provincie Noord-Brabant hebben een vooroverlegreactie ingediend. De vooroverlegreacties zijn als bijlagen bij het onderhavig bestemmingsplan gevoegd. De reacties zijn tevens verwerkt in paragraaf 4.2 respectievelijk paragraaf 2.2.

Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen. Ook is er geen aanleiding geweest tot het treffen van ambtshalve wijzigingen. Het definitieve bestemmingsplan is derhalve niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Besluitvorming

Op 20 september 2016 heeft de raad van de gemeente Oosterhout het bestemmingsplan ongewijzigd vast gesteld.

6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Inleiding

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.3 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende artikelen:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hierna volgt een beschrijving van de in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen.

Artikel 3 - Agrarisch

De gronden binnen deze bestemming zijn enerzijds bestemd voor de agrarische bodemexploitatie en anderzijds voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden. De gronden zijn mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en erfbepanting. Binnen deze bestemming zijn geen agrarische bouwvlakken met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden aanwezig.

Artikel 4 - Natuur

Deze bestemming betreft het openbaar toegankelijk gedeelte van het landgoed waar natuurontwikkeling en extensieve recreatie zijn toegestaan. Binnen deze bestemming zijn onder andere water, wegen, paden en parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming worden uitsluitend bouwwerken ten behoeve van bos- en natuurbeheer en eenvoudige voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik toegestaan. Daarnaast is ter bescherming van de gronden en hun waarden een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Artikel 5 - Verkeer

Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor verkeer, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming worden uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de verkeersfunctie toegestaan.

Artikel 6 - Wonen-landgoed

De bestemming 'Wonen - Landgoed' heeft betrekking op de nieuwe landhuizen die worden opgericht binnen het plangebied. Deze bestemming is opgenomen vanwege de landschappelijke verschijningsvorm van het landhuis met omringende tuinen. Voor de landgoederen zijn specifieke bepalingen in het plan opgenomen, die zijn afgestemd op het creëren van landhuizen met een bepaalde allure.

Artikel 7 – Waarde-archeologie

De gronden binnen deze bestemming zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden. Op de gronden mag niet worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan afwijken door een omgevingsvergunning af te geven. Deze kan alleen verleend worden indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden is tevens een vergunningstelsel opgenomen waardoor bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder vergunning uitgevoerd kunnen worden.

Artikel 8 - Waarde-landgoed

Om de functie van de aanwezige landgoederen als één geheel tot uitdrukking te brengen, zijn de afzonderlijke bestemmingen voorzien van een dubbelbestemming Waarde - Landgoed, waardoor een samenhangend beheer mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 - Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 10 - Parkeernorm

Dit artikel reguleert het parkeren bij nieuwbouw, uitbreiding en/of functiewijziging van een gebouw. Hierbij wordt verwezen naar het meest actuele gemeentelijk beleid op dit vlak en is voorzien in een mogelijkheid tot afwijking van die norm.

Artikel 11 - Wetgevingszone – beperking veehouderij

Op gronden met deze aanduiding, mag in afwijking van het overigens in het plan bepaalde, geen objecten worden gebouwd en/of in gebruik worden genomen ter huisvesting van vee.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 - Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 13 - Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen.