

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2013 (INCL.
LINT OOSTEIND), HERZIENING 8,
(STEENOVENSEBAAN 36,
36A EN ONG.)**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. Bakermans - Van den Heuvel

Vastgesteld: 26 november 2019

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 8, (Steenovensebaan 36, 36a en ong).
IMRO idn	NL.IMRO.0826.BSPhz8BG2013-VA01
Versie voorontwerp	Februari 2016
Versie concept ontwerp	December 2017
Versie ontwerp	Augustus 2018
Versie vastgesteld	26 november 2019
Opgesteld door	M.W.A. Bakermans - Van den Heuvel
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel van het bestemmingsplan	8
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1 Huidige situatie plangebied	9
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	9
2.1.2 Inrichting van het plangebied	9
2.1.3 Cultuurhistorische waarde boerderij Steenovensebaan 36	12
2.1.4 Vigerende bestemmingsplannen	12
2.2 Beoogde situatie in het plangebied	13
2.2.1 Planbeschrijving	13
2.2.2 Steenovensebaan 36	14
2.2.3 Steenovensebaan 36a	15
2.2.4 Ruimte voor Ruimte woningen	17
2.2.5 Landschappelijke inpassing	17
2.2.6 Ontsluiting en parkeren	19
3. BELEIDSKADER	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	20
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	20
3.2 Provinciaal beleid	21
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	21
3.2.2 Brabantse Omgevingsvisie	21
3.2.3 Verordening ruimte	22
3.3 Gemeentelijk beleid	30
3.3.1 Structuurvisie Oosterhout	30
3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'	30
3.3.3 Reparatie herziening buitengebied 2016	35
4. MILIEUASPECTEN	36
4.1 Bodem	36
4.2 Wegverkeerslawaaï	37
4.2.1 Inleiding	37
4.2.2 Onderzoek	37
4.2.3 Gevolgen voor de omgeving	38
4.3 Luchtkwaliteit	39
4.4 Externe veiligheid	39
4.5 Geur	39
4.5.1 Inleiding	39
4.5.2 Veehouderijen in omgeving	40
4.5.3 Woon- en leefklimaat	42
4.5.4 Belangen omliggende veehouderijen	44
4.5.5 Conclusie	46
4.6 Bedrijven en milieuzonering	47
4.7 Water	48

4.7.1	Inleiding	48
4.7.2	Keur	48
4.7.3	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	49
4.7.4	Hydrologisch neutraal bouwen	49
4.7.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	50
4.7.6	Huishoudelijk afvalwater	50
5.	NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	51
5.1	Natuur en ecologie	51
5.1.1	Inleiding	51
5.1.2	Gebiedsbescherming	51
5.1.3	Soortenbescherming	52
5.1.4	Programma Aanpak Stikstof	54
5.2	Archeologie	55
5.2.1	Verdrag van Valletta	55
5.2.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	55
5.2.3	Archeologiebeleid gemeente Oosterhout	55
5.3	Cultuurhistorie	56
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	58
6.1	Inleiding	58
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	58
6.3	Algemene toelichting op de regels	58
7.	UITVOERBAARHEID	59
7.1	Economische uitvoerbaarheid	59
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
7.2.1	Vooroverleg	59
7.2.2	Zienswijzen	61

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
2. Invoergegevens berekening achtergrondbelasting
3. Ecologische Quicksan
4. Puttenplan
5. Redengevende omschrijving Steenovensebaan 36 Dorst
6. Verkennend en actualiserend bodemonderzoek Steenovensebaan te Oosterhout
7. Besluit hogere waarde Wet geluidhinder
8. Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is herontwikkeling van de locaties Steenovensebaan 36, Steenovensebaan 36a en Steenovensebaan ongenummerd te Dorst, hierna plangebied genoemd. Aan Steenovensebaan 36 en 36a wordt thans een gemengd veehouderijbedrijf gevoerd met varkens en koeien. Het veehouderijbedrijf bestaat uit twee agrarische bouwvlakken met ieder een bedrijfswoning: één aan Steenovensebaan 36 en één aan Steenovensebaan 36a. Ter plaatse is één vergunning vigerend. Beoogd wordt de veehouderij ter plaatse van het plangebied in haar geheel te saneren in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In samenhang met de sanering worden twee Ruimte voor Ruimte woningen beoogd: één aan Steenovensebaan 36 (ten westen van de huidige bebouwing), en één aan Steenovensebaan ong. (ten oosten van Steenovensebaan 38). De bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden grotendeels gegenereerd uit de sloop van de intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied. Ter plaatse zal circa 1.609 m² aan stallen worden gesloopt welke in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij. Tevens zullen de overeenkomstige dierrechten (761 varkensseenheden) ter plaatse worden doorgehaald en wordt de milieuvergunning ingetrokken. Het resterende deel van een bouwtitel (0,391 bouwtitel en de overeenkomstige dierrechten) zal worden betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en zal afkomstig zijn van een intensief veehouderijbedrijf dat is gesaneerd. De beide huidige agrarische bedrijfswoningen zullen worden omgezet naar reguliere burgerwoningen. Bij de woningen Steenovensebaan 36 en 36a wordt tevens een recreatieve neventak in de vorm van bed & breakfast beoogd. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied en omgeving

De beoogde herontwikkeling in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' is binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' van de gemeente Oosterhout niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied aan Steenovensebaan 36, 36a en ong. te Dorst te worden herzien.

Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout is in de vergadering van 19 oktober 2015 besloten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van de locatie Steenovensebaan 36a en ongenummerd. Per brief d.d. 22 juni 2016 heeft het college aangegeven tevens in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Steenovensebaan 36, waarbij samen opgetrokken zal worden met de herziening van de locatie Steenovensebaan 36a en ongenummerd.

Het college verleent principemedewerking onder de voorwaarde dat, in aanvulling op het reguliere provinciale beleid, conform de gemeentelijke beleidslijn de door te halen fosfaatrechten en te slopen stalruimte geheel afkomstig moeten zijn van een of meerdere bedrijven uit de gemeente Oosterhout. Ingeval een ontwikkeling echter gepaard gaat met extra kwaliteitswinst ter plaatse, voorziet de gemeentelijke beleidslijn erin dat minimaal 80% afkomstig moet zijn uit de gemeente Oosterhout. Nu in onderhavig geval de beoogde ontwikkeling voorziet in een forse landschappelijke inpassing en een groot aantal vierkante meters aan stallen wordt gesaneerd welke niet worden ingezet voor de Ruimte voor Ruimte regeling, wordt volgens de gemeente de hier bedoelde extra kwaliteitswinst in voldoende mate behaald.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

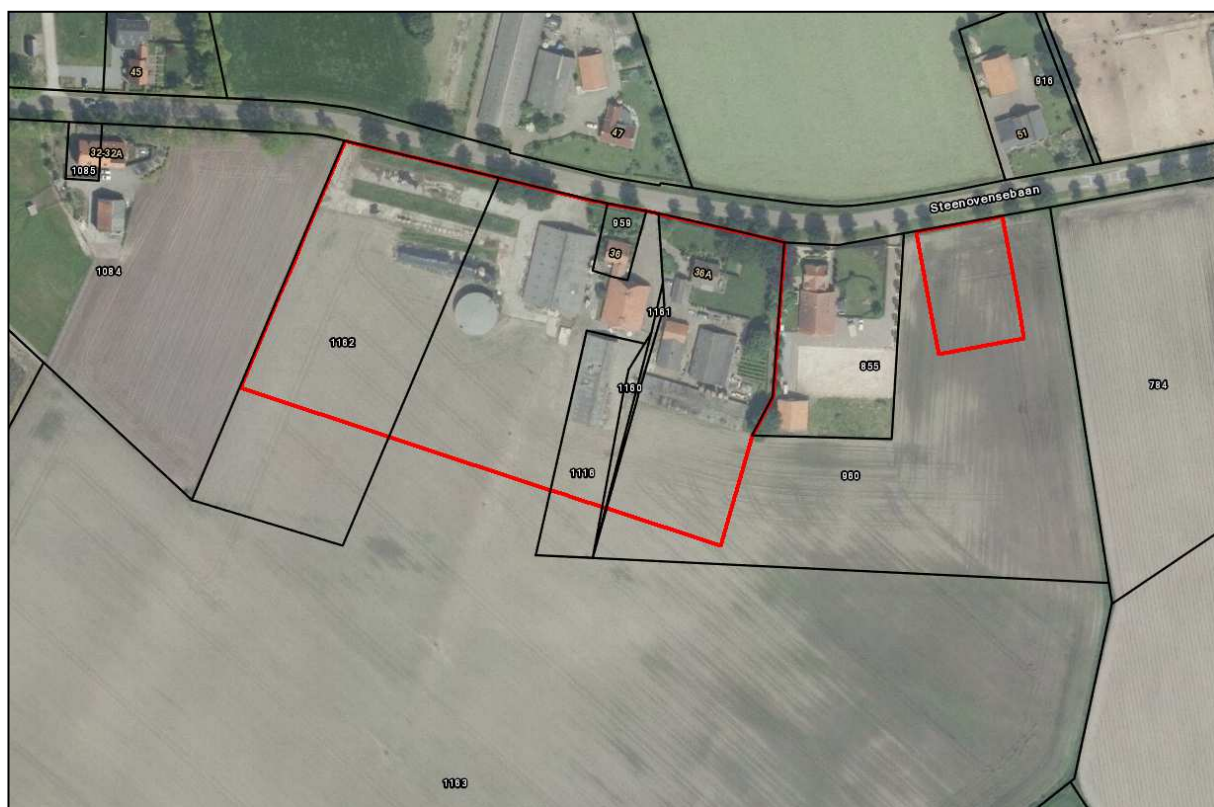
Dit bestemmingsplan maakt de sanering van de veehouderij aan Steenovensebaan 36 en 36a in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' en de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen aan Steenovensebaan 36 (west) en ong. (oost) te Dorst mogelijk. De bouwtitels worden grotendeels gegenereerd uit de sloop van de eigen stallen ter plaatse van het plangebied en voor het overige deel aangekocht bij een intensief veehouderijbedrijf dat is gesaneerd. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te doorlopen planologische procedure. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Steenovensebaan 36, Steenovensebaan 36a en Steenovensebaan ongenummerd, ten noordoosten van de kern Dorst in het buitengebied van de gemeente Oosterhout. Het plangebied is gelegen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Oosterhout, sectie H, nummer 959, 960, 1116 (ged.), 1160 (ged.), 1161 (ged.), 1162 (ged.) en 1163 (ged.). Het plangebied omvat niet de volledige kadastrale percelen, maar enkel de twee agrarische bouwvlakken aan Steenovensebaan 36 en 36a en de beoogde woningbouwkel ten oosten van Steenovensebaan 38. Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied voor herontwikkeling is hierbij rood omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied wordt thans een gemengd veehouderijbedrijf gevoerd met varkens en koeien. Het plangebied bestaat uit twee agrarische bouwvlakken met ieder een bedrijfswoning: Steenovensebaan 36 en Steenovensebaan 36a. De bedrijfswoning Steenovensebaan 36 betreft een wederopbouwboerderij van het kop-hals-romp type. De boerderij is dan ook van architectuur-historische waarde.

Tevens wordt agrarisch onbebouwde grond ten oosten van Steenovensebaan 38 betrokken bij het plangebied ten behoeve van de oprichting van een vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning. Binnen het agrarisch bouwvlak aan Steenovensebaan 36 is naast de kop-hals-romp boerderij sprake van circa 1.390 m² agrarische bedrijfsgebouwen, deels in gebruik voor de rundveehouderij en deels in gebruik voor de intensieve veehouderij van de locatie Steenovensebaan 36a. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de locatie Steenovensebaan 36, in de huidige situatie. Tevens is een luchtfoto weergegeven met daarop het betreffende agrarische bouwvlak rood omkaderd.



Figuur 3: Huidige situatie plangebied, Steenovensebaan 36

Binnen het agrarisch bouwvlak aan Steenovensebaan 36a is thans sprake van circa 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de locatie Steenovensebaan 36a in de huidige situatie. Tevens is een luchtfoto weergegeven met daarop het betreffende agrarische bouwvlak rood omkaderd.



Figuur 4: Huidige situatie plangebied, Steenovensebaan 36a

De locatie Steenovensebaan ong. te Dorst is in de huidige situatie onbebouwd en bestaat uit akkerland.

Ter plaatse van het plangebied is één vergunning verleend voor het houden van varkens en koeien voor beide locaties. In de huidige situatie is sprake van twee agrarische bouwvlakken: één aan Steenovensebaan 36 en één aan Steenovensebaan 36a. Feitelijk is echter sprake van één gemengd agrarisch bedrijf wat ook blijkt uit de vergunning en de gezamenlijke bedrijfsoprit. Navolgende dieraantallen zijn ter plaatse vergund:

4849 RC, Steenovensebaan 36-38, DORST

Beschikingsdatum: 23-07-2007
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	32	170	0	8	0	3
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	67	261	0	17	0	3
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.16.1		bedrijf	0,60	324	194	29	0	2527,20	24
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.18		bedrijf	8,30	54	448	36	14	1506,60	9
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.13		bedrijf	4,20	108	454	36	28	2019,60	19
D2.	dekkeren, 7 maanden en ouder	D2.5		bedrijf	5,50	2	11	1	1	37,40	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1.2		bedrijf	4	16	64	16	1	368	2
Totalen						603	1602	118	69	6458,80	60
										Sluit venster	

Sluit venster

Figuur 5: Vergunde dieraantallen Steenovensebaan 36 en 36a

2.1.3 Cultuurhistorische waarde boerderij Steenovensebaan 36

De boerderij Steenovensebaan 36 betreft een boerderij van het type kop-hals-romp. Het betreft een wederopbouwboerderij. Door monumentenhuis Brabant b.v. is een onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden van deze boerderij. De rapportage 'Redengevende omschrijving Steenovensebaan 36 te Dorst' is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de boerderij architectuurhistorische en situationele waarden kent. De boerderij is als vrij gaaf te beschouwen en is zeldzaam op lokaal niveau. Navolgende figuur geeft een impressie van de boerderij aan Steenovensebaan 36.

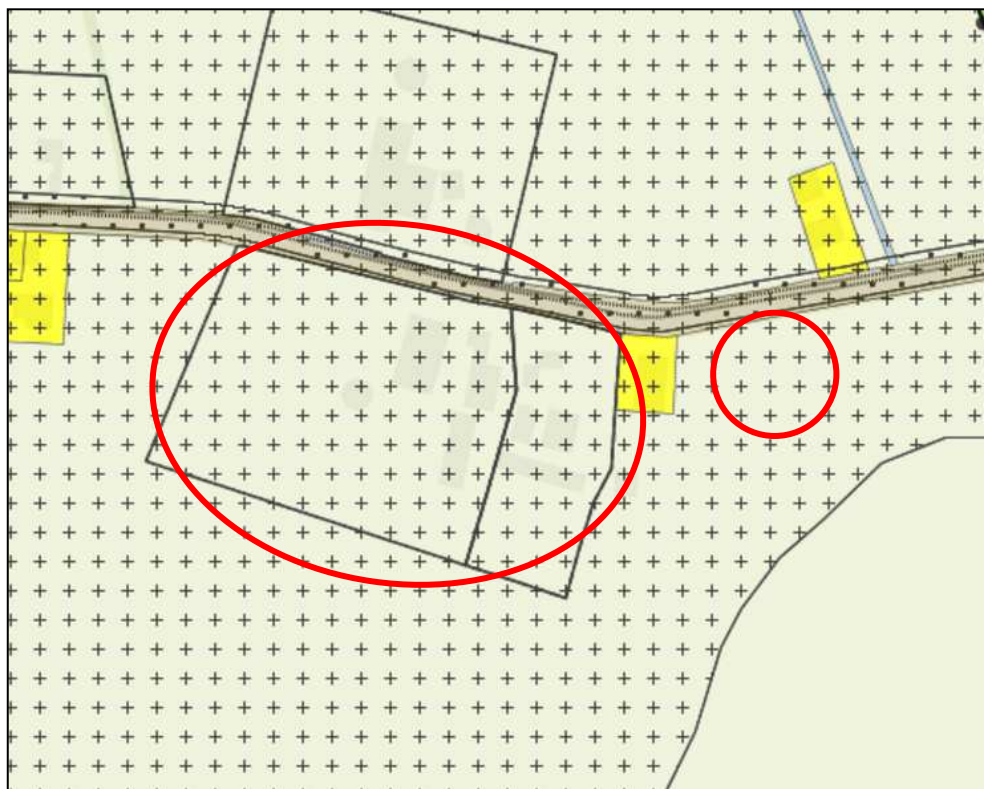


Figuur 6: Impressie boerderij Steenovensebaan 36

2.1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' van de gemeente Oosterhout is voor het plangebied het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Oosterhout vastgesteld op 8 juli 2014. Op 19 april 2016 is door de gemeenteraad van Oosterhout het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016' vastgesteld. In de reparatie-herziening is een aantal onderdelen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' welke door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn vernietigd, hersteld. De overige punten uit het eerder vastgestelde bestemmingsplan blijven ongewijzigd. Derhalve zijn beide bestemmingsplannen 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' en 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016' ter plaatse van het plangebied vigerend.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' ter plaatse van het plangebied. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016' breng hierin geen wijzigingen aan.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' ter plaatse van plangebied, met in het westen Steenovensebaan 36 en 36a en in het oosten Steenovensebaan ong.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' en kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Steenovensebaan 36 en Steenovensebaan 36a kennen tevens beiden een 'bouwvlak'. Aan het bouwvlak Steenovensebaan 36a is tevens de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' toegekend ten behoeve van de varkenshouderij. Ter plaatse van Steenovensebaan ong. is geen bouwvlak toegekend.

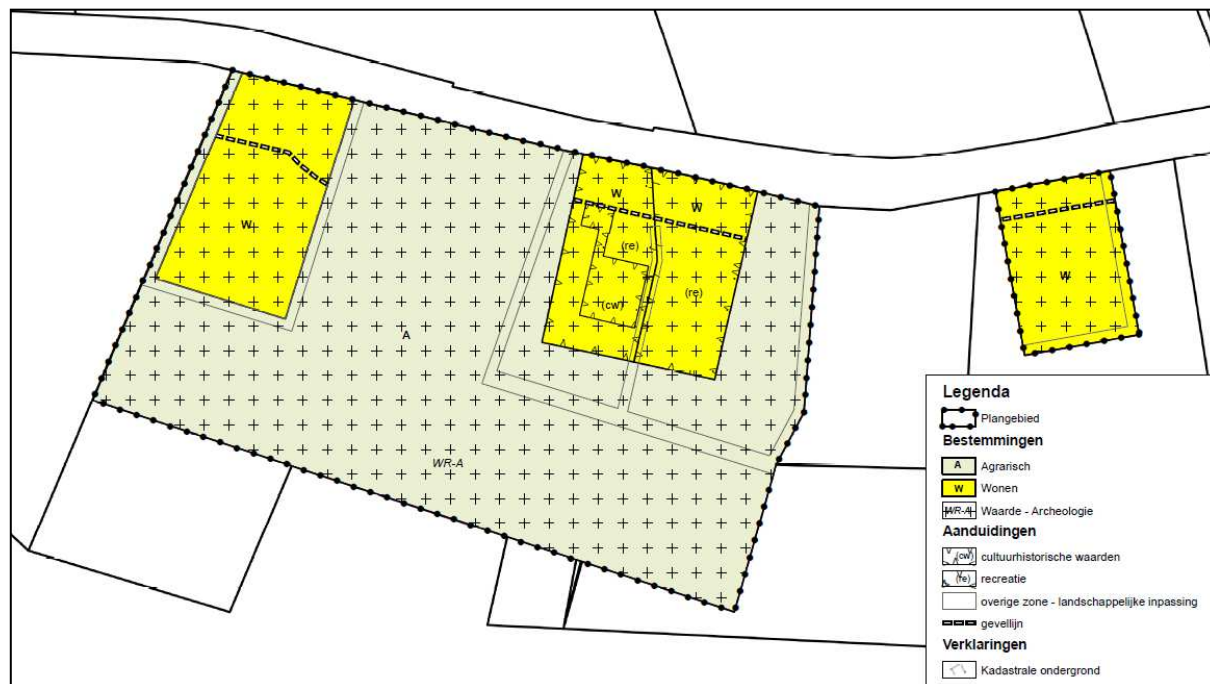
2.2 Beoogde situatie in het plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

Beoogd wordt de veehouderij ter plaatse van het plangebied te saneren en te herontwikkeling naar woningbouwlocatie. Circa 2.390 m² aan stallen zal worden gesloopt, waarvan circa 1.609 m² in gebruik voor de intensieve veehouderij. Deze 1.609 m² zal derhalve worden ingezet in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De huidige agrarische bedrijfswoningen Steenovensebaan 36 en Steenovensebaan 36a zullen met de beoogde herontwikkeling behouden blijven en worden omgezet naar een reguliere burgerwoningen, met verblijfsrecreatieve neventak in de vorm van bed and breakfast bij de beide woningen. In samenhang met de sanering van de veehouderij wordt een tweetal vrijstaande woningen opgericht in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte': één aan Steenovensebaan 36 (binnen het huidige agrarische bouwvlak, ten westen van de huidige bebouwing) en één aan Steenovensebaan ong. (ten oosten van Steenovensebaan 38).

De huidige agrarische bouwvlakken aan Steenovensebaan 36 en 36a komen daarmee te vervallen en zullen gedeeltelijk worden bestemd naar 'Wonen' ten behoeve van de naar burgerwoningen om te

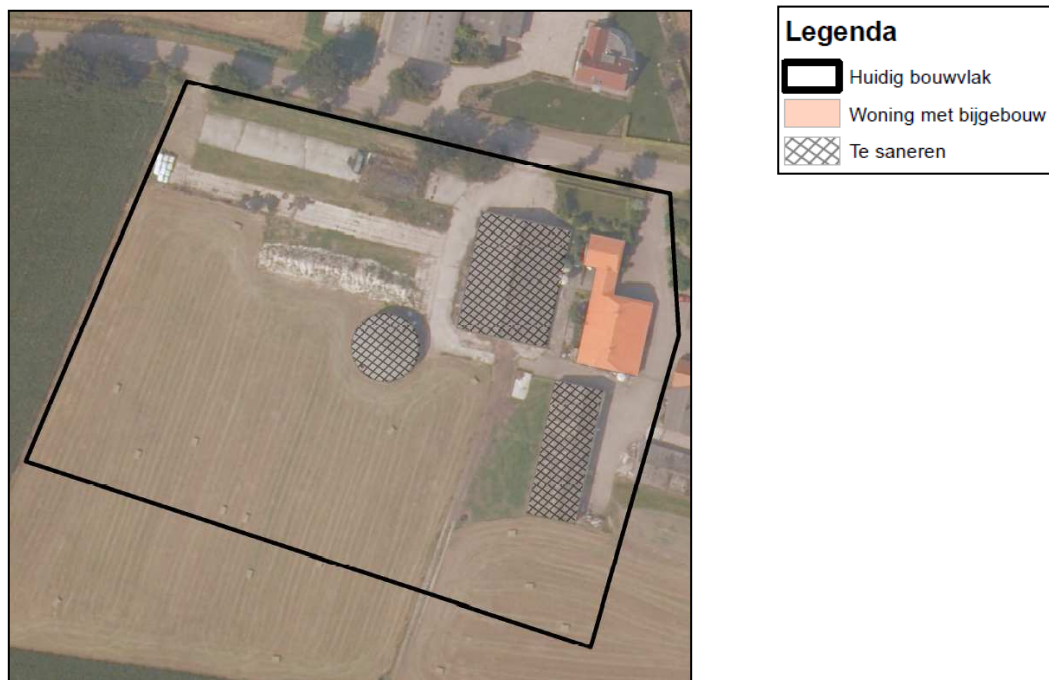
zetten bedrijfswoningen en de beoogde Ruimte voor Ruimte woning in het westen van het huidige bouwvlak Steenovensebaan 36. De overige gronden zullen de agrarische bestemming behouden, maar zonder bouwvlak. Ter plaatse van de locatie Steenovensebaan ong. zal tevens een woonbestemming worden toegekend ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal hoort bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 8: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

2.2.2 Steenovensebaan 36

Het agrarisch bouwvlak aan Steenovensebaan 36 zal met de sanering van de veehouderij ter plaatse komen te vervallen. De huidige cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning met aangebouwde schuur wordt daarbij omgezet naar burgerwoning, waarbij een verblijfsrecreatieve neventak wordt beoogd. De cultuurhistorisch waardevolle schuur blijft daarbij behouden als bijgebouw bij de woning. Circa 1.390 m² aan stallen zal worden gesaneerd. In navolgende figuur is de te slopen bebouwing ter plaatse inzichtelijk gemaakt, waarbij tevens de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning is weergegeven.



Figuur 9: Te saneren bebouwing Steenovensebaan 36

Ten behoeve van de verblijfsrecreatie neventak wordt in onderhavig bestemmingsplan getoetst aan de voorwaarden voor bed and breakfast in artikel 23.5.2 van het vigerende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders kan namelijk thans een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van bed and breakfast, mits voldaan wordt aan navolgende bepalingen:

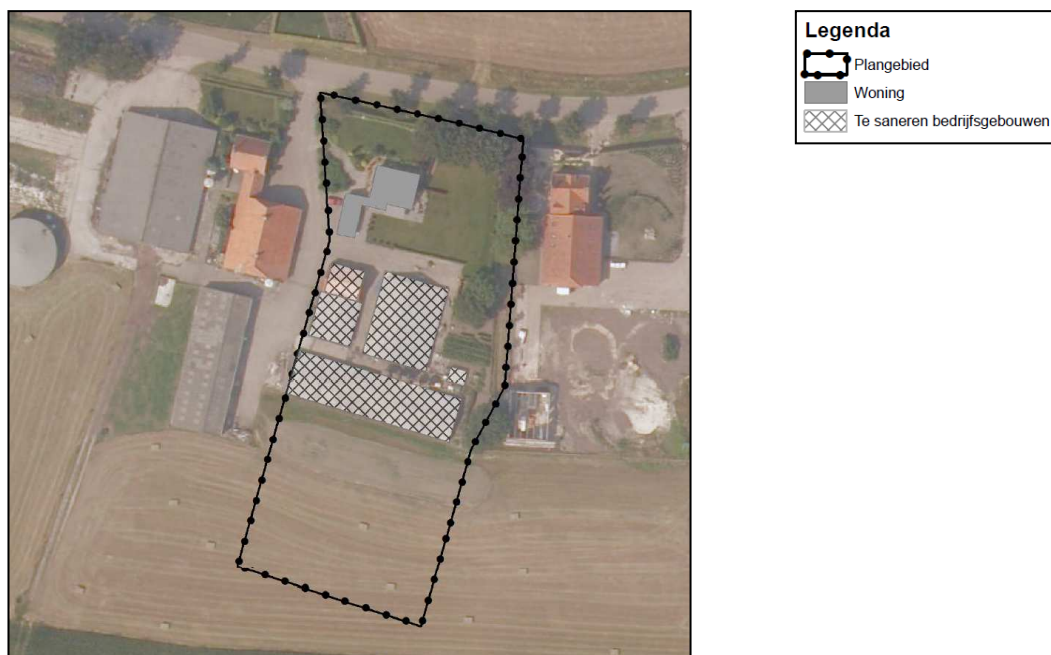
- a. Er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één woning is toegestaan;
- b. De activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 100 m²;
- c. Het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
- d. Een bed and breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
- e. De activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- f. Er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoeften;
- g. De activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- h. De activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

Met de beoogde herontwikkeling zal worden voldaan aan de voorwaarden voor de verblijfsrecreatieve neventak ter plaatse. In paragraaf 3.3.2 van onderhavige toelichting zijn deze voorwaarden nader toegelicht.

2.2.3 Steenovensebaan 36a

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de locatie Steenovensebaan 36a de intensieve veehouderij te saneren. De huidige bedrijfswoning wordt daarbij omgezet naar burgerwoning, waarbij een verblijfsrecreatieve neventak wordt beoogd. Circa 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesaneerd. In navolgende figuur is de te slopen bebouwing ter

plaatsse inzichtelijk gemaakt, waarbij tevens de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning is weergegeven.



Figuur 10: Te saneren bebouwing Steenovensebaan 36a

Bij de huidige woning wordt een nieuw vrijstaand bijgebouw beoogd met een oppervlakte van 100 m², welke in gebruik zal worden genomen als zijnde schuur/berging bij het hoofdbouw.

Ten behoeve van de verblijfsrecreatie neventak wordt in onderhavig bestemmingsplan getoetst aan de voorwaarden voor bed and breakfast in artikel 23.5.2 van het vigerende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders kan namelijk thans een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van bed and breakfast, mits voldaan wordt aan navolgende bepalingen:

- a. Er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één woning is toegestaan;
- b. De activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 100 m²;
- c. Het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;
- d. Een bed and breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);
- e. De activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- f. Er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoeften;
- g. De activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- h. De activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

Met de beoogde herontwikkeling zal worden voldaan aan de voorwaarden voor de verblijfsrecreatieve neventak ter plaatse. In paragraaf 3.3.2 van onderhavige toelichting zijn deze voorwaarden nader toegelicht.

2.2.4 Ruimte voor Ruimte woningen

De maatvoering van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de gemeente Oosterhout wordt gelijk gesteld met die van burgerwoningen. Derhalve dient ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen aan Steenovensebaan 36 en Steenovensebaan ong. in elk geval te worden voldaan aan navolgende randvoorwaarden:

- De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- De goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter;
- De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 meter;
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt niet minder dan 3 meter;
- De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 100 m²;
- Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van de woning;
- De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 meter.

Deze randvoorwaarden zijn tevens vastgelegd in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

2.2.5 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Het plangebied aan de Steenovensebaan maakt onderdeel uit van een oud Kampenlandschap op zandgrond. De Steenovensebaan is als ontginningsweg al aangelegd voor 1850. Het gehucht Steenoven is dan ook al vermeld op de oudste topografische kaarten van voor 1850. Aan deze weg zijn individuele ontginningen ontstaan waarbij de toenmalige boeren elk hun eigen kamp ontgonnen met centraal een boerderij aan de ontginningsweg. Typisch voor deze ontginningen zijn de bochtige wegen die de structuren in het landschap volgen en de kleinschalige verkaveling. De wegen worden daarbij van oudsher begeleid door een wegbeplanting (lanen van vooral zomereik). De kavels werden begrensd door kavelbeplantingen zoals hagen. De agrarische erven met de typische hoogstamboomgaarden, huisweiden e.d. werden omringd door houtsingels en hagen. Van de historische beplanting van weleer is thans weinig meer over. De schaalvergroting in de landbouw en de ruilverkavelingen hebben er voor gezorgd dat het gebied thans het karakter heeft van een grootschalig landbouwgebied. Herkenbaar zijn nog de historische ligging van de weg, de plaatselijk onregelmatige verkaveling met sporadisch resten van oude beplantingen en de groene erven langs de weg.

De ontwikkeling ziet toe op de sanering van de intensieve agrarische bedrijven die gelegen zijn direct aan de Steenovensebaan. De sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen draagt bij aan de versterking van het landschap. De typische boerderij Steenovensebaan 36 (een zuidelijke variant van het type kop-hals-romp) wordt met deze ontwikkeling weer zichtbaar. Deze zichtbaarheid wordt versterkt door de westelijke Ruimte voor Ruimte woning meer naar achteren te situeren.

Het landschap ter plaatse wordt versterkt door de toevoeging van karakteristieke erfbeplanting. Dit wordt bereikt door de toepassing van historische referenties:

- Voortuin met lagere knip- en scheerhaag heeft naar voorkeur het karakter van een traditionele boerentuin (geen coniferen, laurierkersen en/of andere exotische planten). De knip- en

scheerhaag bestaat uit Beuk, Haagbeuk of Veldesdoorn met een plantafstand van 25 centimeter.

- Een grote erfboom of een groep van drie erfboomen (Eik, Linde, Es, Walnoot, (Paarde)kastanje) op veilige afstand van de woning (mogelijk op de erfgrans als markering hiervan).
- Gedeelte van de tuin als fruitgaarden of eikengaarden. Indien er gekozen wordt voor een fruitgaard dan worden hoogstamfruitbomen (Appel, Peer, Kers of Noot) aangeplant op regelmatige afstand op gras. De onderlinge plantafstand bedraagt 10 meter in de rij en 10 meter tussen de rijen.
- Gesneden lage haag van de voortuin gaat in de achtertuin over naar een meer vrij groeiende haag. Aan de achterzijde worden bomen op een rij in de haag geplant (plantafstand 10 meter). Het gaat hierbij om Beuk, zomereik of haagbeuk.
- Aan de voorzijde en de zijzijde worden bomen in rijen (onderlinge plantafstand 5 meter op de perceelsgrens of voor de woning aangeplant). Het gaat hierbij om leilinden of Beuk, Zomereik of Haagbeuk (zuilvorm).

Om het zicht op de boerderij (woonhuis met aangebouwde schuur) Steenovensebaan 36 te behouden wordt aan de westelijke zijkant gewerkt met een laagblijvende haag met op een vaste afstand opgaande bomen.

Navolgend is een inrichtingsschets weergegeven van de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied. Deze landschappelijke inpassing is tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 11: Beoogde landschappelijke inpassing plangebied

Beheer

De laagblijvende en hoge knip- en scheerhagen dienen jaarlijks minimaal één keer geknipt te worden. De erfbomen, de fruitbomen en de bomen in rij worden als boom aangeplant (plantgoed 250 cm. tot 300 cm.). De bomen mogen na enkele jaren opgesnoeid worden tot maximaal 2,5 meter. De lindebomen voor de woningen mogen daarbij gesnoeid worden in een kandelaber vorm. Hoogstamfruitbomen jaarlijks snoeien in de gewenste hoogstamvorm.

2.2.6 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Steenovensebaan te Dorst. Het plangebied is thans ontsloten aan de Steenovensebaan middels een gezamenlijke oprit voor de veehouderijen en daarmee voor de beide bedrijfswoningen. Met de beoogde herontwikkeling zal de huidige oprit behouden blijven. Op termijn zal een extra oprit worden gerealiseerd waarmee de beide naar burgerwoningen om te zetten bedrijfswoningen ieder een eigen ontsluiting krijgen.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zullen eveneens worden ontsloten aan de Steenovensebaan. De situering van de ontsluitingen worden afgestemd op de aanwezige bomen. De toevoeging van twee extra woningen met daarbij behorende vervoersbewegingen vormt geen belemmeringen voor deze straat. Ook de beoogde recreatieve neventakken aan Steenovensebaan 36 en 36a vormt geen belemmeringen voor de Steenovensebaan.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Bij de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Voor de recreatieve neventakken aan Steenovensebaan 36 en Steenovensebaan 36a worden twee extra parkeerplaatsen beoogd. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein, voor zowel de burgerwoningen als de recreatieve neventakken. De parkeernorm is tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' en de hierop gebaseerd jurisprudentie (nr. 201402621/1/R2) is af te leiden dat bij het toevoegen van 2 woningen op grond van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' geen sprake is

van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee een toets aan de ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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 RO 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.

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.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

3.2.2 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken ?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Om klaar te zijn voor de Omgevingswet, is eerst een interim omgevingsverordening gemaakt. In deze interim omgevingsverordening worden de bestaande regels over de fysieke leefomgeving al zoveel mogelijk in één verordening onder gebracht. De interim omgevingsverordening is op 24 mei 2019 vastgesteld. Deze interim omgevingsverordening is relatief beleidsarm. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de nieuwe omgevingsvisie worden zoveel mogelijk meegenomen.

Elk van de vijf hoofdpunten van de Brabantse Omgevingsvisie zijn uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling spelen de volgende aandachtspunten een rol.

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en wordt een bestaande locatie herbenut.
- De provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen.

3.2.3 Verordening ruimte

3.2.3.1 Inleiding

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;

- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

3.2.3.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

In de Verordening ruimte is het plangebied slechts aangeduid op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte weergegeven.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen een 'Gemengd landelijk gebied' wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Verderop in onderhavige subparagraaf is de beoogde herontwikkeling binnen het 'Gemengd landelijk gebied' nader toegelicht.

3.2.3.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit houdt in dat een plan bij dient te dragen aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en toepassing geeft aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening anders is bepaald. Daarnaast is een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

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, cultuurhistorische of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. Hiervoor is in 2011 een handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld, waarin verschillende methodieken zijn uitgewerkt. In aanvulling hierop is door de regio West-Brabant een toepassingsregeling opgesteld. In de regeling 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'; 29 mei 2013' is de toepassing van artikel 3.2 voor de gemeente Oosterhout uitgewerkt.

Ruimte voor Ruimte i.r.t. artikel 3 Verordening ruimte

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte kavels.

Categorie 2-ontwikkeling: naar burgerwoningen om te zetten bedrijfswoningen

Ter plaatse van het plangebied worden tevens twee agrarische bouwvlakken gesaneerd, waarbij twee voormalige agrarische bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere burgerwoningen.

In de regeling 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'; 29 mei 2013' is aangegeven dat een wijziging van de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Wonen' (mits het bestemmingsvlak wordt verklein tot maximaal 5.000 m², overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert) geclassificeerd dient te worden als een categorie 2 ontwikkeling. Bij een ruimtelijke ontwikkeling binnen categorie 2 dient de kwaliteitsverbetering van het landschap te worden vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Landschappelijke inpassing betekent volgens de toepassingsregeling van de regio West-Brabant een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak.

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied wordt voorzien in een forse landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing wordt na aanleg onderhouden en duurzaam in stand gehouden. De landschappelijke inpassing is reeds nader toegelicht in paragraaf 2.2.5 van onderhavige toelichting. De landschappelijke inpassing is tevens juridisch verankerd in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van bestaande locaties, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik zoals gesteld in artikel 3.1 van de Verordening ruimte.

Circa 2.390 m² aan stallen zal worden gesloopt, waarvan 1.609 m² in gebruik voor de intensieve veehouderij. Deze 1.609 m² zal derhalve worden ingezet in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Daarnaast wordt ter plaatse van het plangebied 710 m² aan overtoollige bebouwing, in de vorm van een rundveestall, gesloopt.

Conclusie

Met de beoogde herontwikkeling wordt de geurcontour ter plaatse gesaneerd, wordt agrarische bebouwing met een oppervlakte van in totaal 2.390 m² en bijbehorende erfverharding verwijderd. De planologisch-juridische mogelijkheden voor een agrarisch bedrijf ter plaatse met bijbehorende bebouwing en milieu- en landschapsbelasting worden met de beoogde herontwikkeling derhalve weggenomen.

De beoogde sanering van de veehouderijen ter plaatse van het plangebied met daarbij behorende sanering van voormalige agrarische bebouwing, leidt tot aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Voorzien wordt derhalve eveneens in een fysieke verbetering op het gebied van bodem, water, milieu en natuur ter plaatse van het plangebied, wat bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van de omgeving. Voldaan wordt dan ook aan de provinciale voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Met de beoogde herontwikkeling wordt derhalve voldaan aan de voorwaarde voor kwaliteitsverbetering van het landschap zoals gesteld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

3.2.3.4 Artikel 7.7, Wonen in Gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte is bepaald dat in een gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.7, vijfde lid bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken door het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en mits overtoollige bebouwing wordt gesloopt. De vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Beoogd wordt de bedrijfswoningen aan Steenovensebaan 36 en Steenovensebaan 36a te Dorst om te zetten naar burgerwoningen. De woningen zullen niet worden gesplitst in meerdere wooneenheden. Daarbij zullen alle aanwezige, niet cultuurhistorisch waardevolle, stallen met de beoogde herontwikkeling worden gesloopt. Geen sprake is geweest van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

3.2.3.5 Artikel 7.8, Ruimte voor Ruimte binnen Gemengd landelijk gebied

Artikel 7.8, eerste lid bepaalt dat eveneens kan worden afgeweken van het verbod voor nieuwbouw van woningen binnen het gemengd landelijk gebied, voor de toevoeging van één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning indien:

- a. sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Artikel 7.8 stelt tevens het navolgende:

2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
 - b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
 - c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
 - d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
 - e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
 - f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
 - g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
 - h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
 - i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.
4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.
5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

Navolgend zijn de voorwaarden uit artikel 7.8 Verordening ruimte punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan Steenovensebaan 36, 36a en ongenummerd te Dorst. Initiatiefnemers zullen de bewijsstukken voor de bouwtitels aanleveren vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad en nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Op het moment van vaststelling door de gemeenteraad is daarmee aangetoond dat aan alle onderstaande punten is voldaan.

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woningindien:

a. sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;

door sanering van het gemengd veehouderijbedrijf aan Steenovensebaan 36 en 36a met 2.390 m² aan bedrijfsgebouwen en bijbehorende erfverharding wordt voorzien in de ruimtelijke kwaliteitswinst ter plaatse van het plangebied en de omgeving. De milieuvergunning voor het houden van varkens en koeien zal worden ingetrokken. De varkensrechten zullen worden doorgehaald. Met de beoogde herontwikkeling worden twee agrarische bouwvlakken gesaneerd. Sprake zal derhalve zijn van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.

b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

Een bebouwingsconcentratie is in de Verordening ruimte omschreven als: "*kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster*". Het plangebied aan Steenovensebaan is gelegen binnen de historische bebouwingsconcentratie 'Steenoven'. Deze bebouwingsconcentratie is reeds op historische kaarten aangeduid als zijnde bebouwingsconcentratie. In de loop der jaren heeft een steeds verdere verdichting plaatsgevonden van het lint ter plaatse. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden gesitueerd op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zullen landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing is reeds nader toegelicht in hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Met de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen in samenhang met de sanering van het gemengd veehouderijbedrijf ter plaatse, vindt geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling plaats.

2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. **een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;**

Ter plaatse van het plangebied zal 2.390 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarvan 1.609 m² in gebruik voor de intensieve veehouderij en 710 m² in gebruik voor de rundveehouderij.

- b. **de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;**

Het veehouderijbedrijf ter plaatse van het plangebied is sinds 1998 onafgebroken in bedrijf geweest, tot aan de sanering van het bedrijf in 2018.

- c. **de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;**

Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij. Het plangebied kan echter vanwege de ligging van enkele burgerwoonbestemmingen en niet-agrarische bestemmingen in de directe nabijheid niet worden gezien als duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. De sanering van de veehouderij ter plaatse is dan ook een passende ontwikkeling in de omgeving.

- d. **er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;**

Ter plaatse van het plangebied zal 2.390 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarvan 1.609 m² in gebruik voor de intensieve veehouderij. De stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden ingezet om bouwtitels te realiseren in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De oppervlakte te slopen rundveestallen zijnde 710 m² zullen niet ingezet worden voor deze regeling. Met de sanering wordt 1,609 bouwtitel gegenereerd. De overige 0,391 bouwtitel wordt door initiatiefnemer aangekocht.

- e. **de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;**

Per Ruimte voor Ruimte woning zullen 473 varkensseenheden zijn doorgehaald bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, overeenkomende met 3.500 kg. fosfaat. Initiatiefnemer sloopt ter plaatse 1.609 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij, overeenkomende met 1,609 bouwtitel. Daartoe zullen dan ook 762 varkensseenheden worden doorgehaald. De overige 0,391 bouwtitel zal worden aangekocht, waarvoor 185 varkensseenheden zijn doorgehaald. In totaal zullen derhalve 947 varkensseenheden zijn doorgehaald bij RVO.

- f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;**

De benodigde varkensrechten hebben tot het uit de markt nemen op naam hebben bestaan van de veehouderij die is beëindigd.

- g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;**

Initiatiefnemer zal de omgevingsvergunning milieu hebben ingetrokken voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Initiatiefnemer zal de overige 0,391 bouwtitel aankopen. Aangetoond zal daarmee zijn dat ook de omgevingsvergunning milieu van de tweede saneringslocatie zal zijn ingetrokken.

- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;**

Middels onderhavig bestemmingsplan worden de twee agrarische bouwvlakken gesaneerd. De voormalige agrarische bedrijfswoningen zullen worden bestemd naar 'Wonen'. Tevens wordt een tweetal woonbestemmingen toegevoegd ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen. De overige gronden zullen worden bestemd naar 'Agrarisch', waarbij het bouwvlak komt te vervallen. Geen mogelijkheden zullen meer bestaan voor het oprichten van nieuwe bebouwing of het houden van vee.

- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.**

Geen gebruik is gemaakt van enige andere sloopregeling. Niet voorzien is in de beëindiging van de veehouderij op een andere wijze.

- 3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.**

Ter plaatse van het plangebied zal 2.390 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, bestaande uit 1.609 m² in gebruik voor de intensieve veehouderij. De sanering genereert 1,609 bouwtitel. Initiatiefnemer zal de overige 0,391 bouwtitel hiertoe aankopen. Aangetoond zal daarbij zijn dat ook voor de overige 0,391 bouwtitel wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De genoemde bouwtitels worden hiervoor aangetoond en zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan als bijlage bij dit bestemmingsplan worden gevoegd.

- 4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.**

Niet van toepassing.

5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

Niet van toepassing.

Initiatiefnemer saneert ter plaatse van het plangebied het gemengd veehouderijbedrijf, waarbij 1.609 bouwtitel wordt gegenereerd uit de sanering van de eigen intensieve veehouderijtak. De overige 0,391 wordt door initiatiefnemer elders aangekocht. In aanvulling op het provinciaal beleid stelt de gemeente Oosterhout dat de door te halen fosfaatrechten en te slopen stalruimte geheel afkomstig moeten zijn van een of meerdere bedrijven uit de gemeente Oosterhout. Ingeval een ontwikkeling echter gepaard gaat met extra kwaliteitswinst ter plaatse, voorziet de gemeentelijke beleidslijn erin dat minimaal 80% afkomstig moet zijn uit de gemeente Oosterhout. Van de 2.000 m² te slopen stallen wordt 1.609 m² gesaneerd op eigen locatie. Hierbij is dan ook 80,45% afkomstig van de eigen locatie, dus afkomstig uit de gemeente Oosterhout. Nu in onderhavig geval de beoogde ontwikkeling voorziet in een forse landschappelijke inpassing en een groot aantal vierkante meters aan stallen wordt gesaneerd welke niet worden ingezet voor de Ruimte voor Ruimte regeling, wordt volgens de gemeente de hier bedoelde extra kwaliteitswinst in voldoende mate behaald.

De bewijsstukken Ruimte voor Ruimte zijn als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Oosterhout

Op 22 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Oosterhout de Structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Oosterhout alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid, weergegeven. De structuurvisie vormt enerzijds een belangrijke inspiratie- en informatiebron en anderzijds geeft deze duidelijk richting aan de wijze waarop de gemeente zal omgaan met initiatieven op de verschillende beleidsterreinen. Gesteld wordt dat naast de ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw en bedrijven in en bij de kernen de inrichting van het landschap met de daaraan gerelateerde natuurwaarden en recreatieve ontwikkeling van groot belang. Een derde pijler vormt de verbetering van de infrastructuur. De kern van de structuurvisie is de continuering van het versterken van kwaliteit, de transformatie en structuurversterking, de kwaliteitsslag in het buitengebied, de toekomstige sprong over de A27 en een betere bereikbaarheid. Middels de sanering van de veehouderij ter plaatse van het plangebied en daarmee de oprichting van twee nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen wordt bijgedragen aan de doelstellingen uit de gemeentelijke structuurvisie. Door de sanering zal sprake zijn van een kwaliteitsverbetering in de bebouwingconcentratie 'Steenoven'.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'

3.3.2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' van de gemeente Oosterhout is op 8 juli 2014 vastgesteld. De beoogde sanering van de veehouderij ter plaatse van het plangebied en daarmee de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen en omzetting van voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen met verblijfsrecreatieve neventak aan zowel Steenovensebaan 36 als Steenovensebaan 36a is binnen de regels van het vigerende

bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve wordt middels onderhavig bestemmingsplan de beoogde herontwikkeling mogelijk gemaakt.

3.3.2.2 Artikel 3.7.6 Omzetting naar wonen

In artikel 3.7.6 van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van een agrarisch bouwvlak de gronden om te zetten naar de bestemming 'Wonen', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor wonen kan worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden. Onderstaand is aan de voorwaarden getoetst.

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m² per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;**

De bebouwde oppervlakte bijgebouwen bij de woning Steenovensebaan 36a wordt teruggebracht naar een oppervlakte van 100 m². De aangebouwde schuur aan de woning Steenovensebaan 36 maakt integraal onderdeel uit van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij ter plaatse. In een onafhankelijk advies 'Redengevende omschrijving Steenovensebaan 36 te Dorst' opgesteld door Monumentenhuis Brabant b.v. is dit aangetoond. Deze schuur zal dan ook behouden blijven bij de woning Steenovensebaan 36.

- b. in afwijking van het bepaalde onder a. kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m²;**

Er wordt geen gebruik gemaakt van deze regeling omdat het totale bijgebouw behouden blijft vanwege de monumentale waarde.

- c. eventueel aanwezige kassen en teeltondersteunende voorzieningen worden in ieder geval gesloopt;**

Er zijn geen kassen of teeltondersteunende voorzieningen op de locatie aanwezig.

- d. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:**

Er wordt geen extra woning toegevoegd met gebruikmaking van dit artikel.

- e. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;**

In deze toelichting is de aanvaardbaarheid aangetoond.

- f. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;**

In paragraaf 4.5 is aangetoond dat aan deze voorwaarde kan worden voldaan. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoningen belemmeren omliggende bedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden.

- g. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m² bedraagt; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;**

De woonbestemmingen kennen ieder een oppervlakte van circa 1.500 m².

- h. de regels van artikel 23 'Wonen' of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 'Wonen-Lint' worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;**

De regels van artikel 23 'Wonen' zijn als planregels bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' opgenomen.**

De landschappelijke inpassing is uitgewerkt in paragraaf 2.2.5. Op de verbeelding is de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' opgenomen.

- j. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 'Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' wordt voldaan;**

In paragraaf 3.2.2.3 is dit onderdeel uitgewerkt.

- k. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' of 'Leiding – Olie' gelden aanvullende bepalingen:**

De bestemming valt niet samen met een van genoemde dubbelbestemmingen.

3.3.2.3 Artikel 23.5.2 bed and breakfast

Artikel 23.5.2 van het vigerende bestemmingsplan maakt onder voorwaarden bed and breakfast binnen een woonbestemming mogelijk. Navolgend wordt de beoogde recreatieve neventak voor de locaties Steenovensebaan 36 en Steenovensebaan 36a getoetst aan de voorwaarden voor het toestaan van bed and breakfast:

Steenovensebaan 36

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.4.1, onder d., teneinde bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. Er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één woning is toegestaan;**

Er is sprake van een bouwvlak voor een woonbestemming aan Steenovensebaan 36.

- b. De activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 100 m²;**

De recreatieve neventak zal een oppervlakte kennen van maximaal 30% van de gezamenlijke totale oppervlakte, tot een maximum van 100 m². Dit vereiste is tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

- c. Het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;**

Het maximaal te realiseren aantal bedden bedraagt zal niet meer dan 10 bedragen.

- d. Een bed and breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);**

De bed and breakfast zal niet als zelfstandige woonruimte gebruikt worden.

- e. De activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;**

De bed and breakfast zal worden uitgeoefend door een bewoner van de woning.

- f. Er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoeften;**

Er zal worden voorzien in 2 extra parkeerplaatsen waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de hiervoor geldende normen van het gemeentelijke parkeerbeleid. Dit is tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

- g. De activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;**

De aanvaardbaarheid is in onderhavig bestemmingsplan aangetoond.

- h. De activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).**

In paragraaf 4.5.5. is aangetoond dat de bedrijfsontwikkeling van omliggende bedrijven niet wordt belemmerd.

Steenovensebaan 36a

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.4.1, onder d., teneinde bed & breakfast toe te staan, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. Er moet sprake zijn van een bouwvlak, waarop minimaal één woning is toegestaan;**

Er is sprake van een bouwvlak voor een woonbestemming aan Steenovensebaan 36a.

- b. De activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 100 m²;**

Het thans vrijstaande bijgebouw wordt bij de woning getrokken en er wordt een aanbouw gerealiseerd. De vloeroppervlakte van de bebouwing zal na herontwikkeling een oppervlakte

kennen van circa 300 m². De recreatieve neventak zal een oppervlakte kennen van maximaal 30% van de gezamenlijke totale oppervlakte. De oppervlakte van 100 m² zal daarmee niet worden overschreden.

c. Het maximaal aantal bedden is niet meer dan 10;

Het maximaal te realiseren aantal bedden bedraagt niet meer dan 6. In totaal worden 2 Bed and breakfast appartementen beoogd.

d. Een bed and breakfast is alleen toegestaan in de vorm van niet-zelfstandige woonruimte(n);

De bed and breakfast zal niet als zelfstandige woonruimte gebruikt worden.

e. De activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;

De bed and breakfast wordt verhuurd aan derden. De bewoners van de woning exploiteren de bed and breakfast.

f. Er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoeften;

Er zal worden voorzien in 2 extra parkeerplaatsen waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de hiervoor geldende normen van het gemeentelijke parkeerbeleid. Dit is tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

g. De activiteit is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;

De aanvaardbaarheid is in onderhavige ruimtelijke onderbouwing aangetoond.

h. De activiteit leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

In paragraaf 4.5.5. is aangetoond dat de bedrijfsontwikkeling van omliggende bedrijven niet wordt belemmerd.

3.3.2.4 Ruimte voor Ruimte

De gemeente Oosterhout gaat in het vigerende bestemmingsplan nader in op de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Aangesloten wordt bij de provinciale beleidslijn. In aanvulling hierop wordt in het vigerende bestemmingsplan nader ingegaan op de gemeentelijke voorwaarde dat de sanering (en daarmee ook de saldering) grotendeels (voor minimaal 80%) plaats moet vinden binnen de gemeente Oosterhout. De inhoud van de Ruimte voor Ruimte woningen wordt gelijk gesteld met die van burgerwoningen (zijnde 750 m³).

In aanvulling op de in het vigerende bestemmingsplan gestelde norm van 80%, wordt thans de voorwaarde gesteld dat de door te halen fosfaatrechten en te slopen stalruimte geheel afkomstig moeten zijn van een of meerdere bedrijven uit de gemeente Oosterhout. Ingeval een ontwikkeling echter gepaard gaat met extra kwaliteitswinst ter plaatse, wordt echter teruggevallen op de voorwaarde dat 80% gesloopt moet zijn binnen de gemeente Oosterhout.

Van de 2.000 m² te slopen stallen wordt 1.609 m² gesaneerd op eigen locatie. Hierbij is dan ook 80,45% afkomstig van de eigen locatie, dus afkomstig uit de gemeente Oosterhout. Nu in onderhavig geval de beoogde ontwikkeling voorziet in een forse landschappelijke inpassing en een groot aantal vierkante meters aan stallen wordt gesaneerd welke niet worden ingezet voor de Ruimte voor Ruimte regeling, wordt volgens de gemeente de hier bedoelde extra kwaliteitswinst in voldoende mate behaald.

3.3.3 Reparatie herziening buitengebied 2016

Op 19 april 2016 is door de gemeenteraad van Oosterhout het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatieherziening buitengebied 2016' vastgesteld. In de reparatie-herziening is een aantal onderdelen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' welke door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn vernietigd, hersteld. De overige punten uit het eerder vastgestelde bestemmingsplan blijven ongewijzigd.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Door Bodeminzicht is ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimtekevels bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

"Resultaten verkennend bodemonderzoek perceel 01

In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond van perceel 01 (BG3, BG4 en OG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater zijn ter plaatse van 01 zijn gehalten aan kobalt, nikkel, zink en naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Resultaten actualiserend bodemonderzoek perceel 02

In de zintuiglijk schone bovengrond van perceel 02 (BG1 en BG2) zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overheen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend onderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde realisatie van woningen.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit."

Het uitgevoerde onderzoek (Verkennd en actualiserend bodemonderzoek Steenovensebaan te Oosterhout, Bodeminzicht, projectnummer B1836, d.d. 24 april 2017) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.2 Wegverkeerslawaaï

4.2.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande bedrijfswoning aan Steenovensebaan 36 geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd.

4.2.2 Onderzoek

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen betreffen nieuwe geluidgevoelig objecten. Ten behoeve van de oostelijke Ruimte voor Ruimte woning is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Steenovensebaan, Dongenseweg en Bredestraat.

Voor de gezoneerde wegen Dongenseweg en Bredestraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Steenovensebaan geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op een groot aantal toetspunten overschrijdt. Tevens wordt ter plaatse van de gehele voorgevel van de oostelijke woning de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied overschreden. Een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde wordt in principe niet toegestaan door de Wet geluidhinder. Om toch woningbouw te kunnen realiseren is het mogelijk de geveldelen ter plaatse van deze toetspunten als “dove gevel” conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder uit te voeren. Een “dove gevel” is namelijk geen gevel volgens de Wet geluidhinder. Dit betekent derhalve dat er geen draaiende delen (ramen en deuren) in deze gevels zijn toegestaan, met uitzondering van eventuele incidenteel te openen delen ter plaatse van niet-verblijfsruimten (e.e.a. in nader overleg met de gemeente). Aangezien draaiende

delen voor de vereiste spuiventilatie noodzakelijk zijn, dient hier in de plattegrond rekening mee te worden gehouden.

Voor de gevels van de woningen, waar de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidgevelbelasting onder de maximale ontheffingswaarde blijft, is het mogelijk een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel dat er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidscherm (overdrachtsmaatregel) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeurgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Voor het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger geldt dat deze maatregel niet doeltreffend is.

Ter voorkoming van het moeten toepassen van een "dove" gevel dient de oostelijke woning op een afstand van 21,5 meter tot de wegas van de Steenovensebaan te worden geplaatst. Hierdoor wordt ter plaatse van de gehele voorgevel de maximale ontheffingswaarde niet meer overschreden.

Bij het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeurgrenswaarde ter nog altijd wordt overschreden ter plaatse van de oostelijke woning. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend voor deze woning. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Een combinatie van het toepassen van een scherm en een stiller wegdek ontmoet zowel stedenbouwkundige-, landschappelijke- als financiële bezwaren. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie voor beide woningen sprake is van een hogere waarde procedure, is voor beide nieuw te bouwen woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte."

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek (Tritium Advies, documentkenmerk 1711/035/NB-01 versie 1, d.d. 23 november 2017) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.2.3 Gevolgen voor de omgeving

Ter plaatse van het plangebied is momenteel een gemengd veehouderijbedrijf gevestigd. Deze bedrijfsvoering brengt een groot aantal vervoersbewegingen van onder andere vrachtwagens met zich mee. Dit veehouderijbedrijf wordt met de beoogde herontwikkeling gesaneerd, waarmee de daar bij

behorende vervoersbewegingen dan ook komen te vervallen. De realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen, en twee bed & breakfast accommodaties met ieder 6 tot 10 bedden en de daarbij behorende vervoersbewegingen zullen altijd een verbetering ten opzichte van de huidige situatie betekenen.

4.3 Luchtkwaliteit

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen in de Wet milieubeheer (Wm). De basis voor de luchtkwaliteitstoets staat in titel 2 van hoofdstuk 5 Wm. De luchtkwaliteitseisen zelf staan in artikel 5.16 Wm. Bij de luchtkwaliteitstoets hoort een aantal uitvoeringsregels. Deze uitvoeringsregels liggen vast in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. Zo ook de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een veehouderijbedrijf gesaneerd, waardoor de uitstoot fijnstof ter plaatse afneemt. In samenhang met de sanering zullen twee Ruimte voor Ruimte woningen worden opgericht. Aangezien het plan slechts de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk maakt in samenhang met de sanering van een veehouderij, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.4 Externe veiligheid

Een onderzoek naar de externe veiligheid is niet uitgevoerd omdat het plangebied op grotere afstand is gelegen van het invloedsgebied van risicobronnen waarbij externe veiligheid van belang is. Een nader onderzoek is om die reden niet nodig.

4.5 Geur

4.5.1 Inleiding

Voor de beoordeling van geurhinder zijn de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit (Ab) het toetsingskader. Of het Ab van toepassing is, wordt bepaald in het Besluit omgevingsrecht (bijlage I, onderdeel C, cat. 8.3, onder h, i, j en k).

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een niet-concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 2 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 8 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van veehouderijen waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, geldt in de bebouwde kom een vaste

afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object en in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter.

Veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn, vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze veehouderijen zijn ten aanzien van het aspect geur verplicht te voldoen aan de bepalingen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer ter voorkoming en beperking van de geurhinder ten gevolge van het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf waarin landbouwhuisdieren worden gehouden.

De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

Met de beoogde herontwikkeling worden de bedrijfswoningen Steenovensebaan 36 en Steenovensebaan 36a omgezet naar burgerwoningen. Tevens worden twee Ruimte voor Ruimte woningen opgericht: één aan Steenovensebaan ong., ten oosten van Steenovensebaan 38 en één aan Steenovensebaan 36, ten westen van de huidige bebouwing. Derhalve worden twee nieuwe geurgevoelige objecten opgericht. Bij besluitvorming omtrent de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

4.5.2 Veehouderijen in omgeving

In de directe nabijheid van het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gevestigd. Op navolgende figuur is de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied weergegeven, waarbij het plangebied met rood is omkaderd.



Figuur 13: Veehouderijen in omgeving plangebied (Bron: provincie Noord-Brabant)

Op de veehouderijen aan Bredestraat 13, Dongenseweg 50a, Rijenseweg 8, Steenovensebaan 39, en Steenovensebaan 55 worden dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en derhalve een vaste afstand van 50 meter geldt. Het plangebied is op een grotere afstand dan 50 meter van deze veehouderijen gelegen. Deze veehouderijen worden bij de verdere beoordeling van het woon- en leefklimaat dan ook buiten beschouwing gelaten.

Op de overige veehouderijen zijn navolgende dieraantallen vergund:

4849 RC, Steenovensebaan 28, DORST, OOSTERHOUT

Beschikingsdatum: 03-06-2014

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.17.1		bedrijf	1,30	1100	1430	478	287	9240	35
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12.1		bedrijf	0,63	3568	2248	850	930	19980,80	125
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.4.1		bedrijf	0,83	2	2	1	1	11,20	0
Totalen						4670	3680	1329	1218	29232,00	160

Sluit venster

Figuur 14: Vergunde dieraantallen Steenovensebaan 28 (Bron: BVB provincie Noord-Brabant)

4849 RD, Steenovensebaan 33, DORST, OOSTERHOUT

Beschikingsdatum: 15-11-2000

RAV-tabelversie: RAV 2006-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	18	79	0	5	0	1
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100		bedrijf	0,70	20	14	7	1	156	0
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100		bedrijf	1,90	0	0	0	0	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf		5	100	0	29	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2.100		bedrijf	2,10	5	11	0	1	0	0
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.100		bedrijf	3,10	20	62	0	28	0	0
K4	pony's in opfok (jonger dan 3 jaar)	K4.100		bedrijf	1,30	5	7	0	1	0	0
Totalen						88	273	7	65	156	1

Sluit venster

Figuur 15: Vergunde dieraantallen Steenovensebaan 33 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

4849 RD, Steenovensebaan 47, DORST, OOSTERHOUT

Beschikingsdatum: 06-12-2013

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100		bedrijf	4,10	10	41	0	3	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	115	506	0	29	0	4
Totalen						125	547	0	32	0	5

Sluit venster

Figuur 16: Vergunde dieraantallen Steenovensebaan 47 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Het bedrijf aan de Steenovensebaan 28 valt onder de werking van de Wgv. De bedrijven aan Steenovensebaan 33 en 47 vallen onder de werking van het Ab.

4.5.3 Woon- en leefklimaat

4.5.3.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

4.5.3.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

Op de veehouderijen Steenovensebaan 28 en Steenovensebaan 33 worden (ook) dieren gehouden waarvoor wel bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Daar de veehouderij Steenovensebaan 28 dicht bij het plangebied is gelegen én deze veehouderij meer geuremissie uitstoot, kan worden gesteld dat deze veehouderij de dominante veehouderij betreft. Derhalve is voor

de geurbelasting afkomstig van deze veehouderij een berekening uitgevoerd met het programma V-Stacks Vergunning. Navolgend is de berekening weergegeven. De XY-coördinaten van de geurgevoelige objecten betreffen hierbij de hoekpunten van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavels. Het XY-coördinaat van de veehouderij betreft hierbij het meest dicht bij het plangebied gelegen hoekpunt van het bouwvlak. Hiermee is de worst-case-scenario berekend.

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Steenovensebaan 28	121 517	402 105	6,0	6,0	0,50	4,00	29 232

Geurgevoelige locaties:

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurbelasting
Kavel west NW	122 026	402 160	1,7
Kavel west ZW	121 999	402 099	1,7
Kavel west NO	122 059	402 152	1,5
Kavel west ZO	122 038	402 087	1,5
Kavel oost NW	122 252	402 125	0,9
Kavel oost ZW	122 259	402 085	0,9
Kavel oost NO	122 287	402 131	0,9
Kavel oost ZO	122 294	402 091	0,8

Tabel 1: Voorgrondbelasting Steenovensebaan 28 op Ruimte voor Ruimte kavel Steenovensebaan ong.

De voorgrondbelasting op de beoogde Ruimte voor Ruimte kavels binnen het plangebied bedraagt maximaal 1,7 oue/m³. Bij een voorgrondbelasting van 1,7 oue/m³ is in een niet-concentratiegebied sprake van een percentage geurgehinderden van 9-11%, waarmee sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat.

4.5.3.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting ter plaatse zal met de beoogde sanering van de veehouderij aanzienlijk verbeteren. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is berekend met V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Derhalve zijn alle veehouderijen uit de gemeenten Oosterhout en Gilze en Rijen meegenomen in de berekening. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks Gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (d.d. 14 december 2016). De emissie van het eigen bedrijf, Steenovensebaan 36a, is vooruitlopend op de intrekking van de betreffende dierrechten, op 0 gezet. De invoergegevens zijn als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van het plangebied, bestaande uit twee planlocaties. De geurgevoelige locatie bestaat hierbij uit acht hoekpunten.

Berekende ruwheid: 0,24 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 121628 m

Rasterpunt linksonder y: 401514 m

Gebied lengte: (x): 1000 m, Aantal gridpunten: 50

Gebied lengte: (y): 1000 m, Aantal gridpunten: 50

Navolgende tabel geeft het resultaat weer van de berekende achtergrondbelasting.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	122252	402125	1,67
1002	122259	402085	1,70
1003	122287	402131	1,68
1004	122294	402091	1,69
1005	122023	402161	1,51
1006	121981	402062	1,46
1007	122200	402121	1,48
1008	122174	401998	1,42

Tabel 2: Achtergrondbelasting plangebied

Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse tussen de 1,41 en 1,70 oue/m³ bedraagt. Op basis van de achtergrondbelasting is op grond van de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' ter plaatse van het plangebied sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De gemeente Oosterhout hanteert een norm van 6,5 oue/m³, waaraan eveneens ruim wordt voldaan.

4.5.3.4 Conclusie

De voorgrondbelasting op de beoogde Ruimte voor Ruimte kavels binnen het plangebied bedraagt maximaal 1,7 oue/m³. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt eveneens maximaal 1,7 oue/m³. Aangezien de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting, is de voorgrondbelasting bepalend voor het woon- en leefklimaat. Op basis van de voorgrondbelasting is ter plaatse van de Ruimte voor Ruimte kavels sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van het woon- en leefklimaat derhalve geen bezwaar.

4.5.4 Belangen omliggende veehouderijen

4.5.4.1 Inleiding

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

4.5.4.2 Vaste afstanden Wgv

Op basis van artikel 14, tweede lid Wgv geldt een vaste afstand van 50 meter tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was

als veehouderij, in samenhang met een geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij. De wetgever doelt hierbij op Ruimte voor Ruimte woningen zoals in dit plan in het oosten van het plangebied één wordt toegevoegd. Het derde lid stelt dat het tweede lid van overeenkomstige toepassing is op een geurgevoelig object dat aanwezig is op de in het tweede lid bedoelde kavel. De wetgever doelt hierbij op de voormalige agrarische bedrijfswoningen welke worden omgezet naar burgerwoningen. Derhalve dient tussen deze drie burgerwoningen binnen het plangebied en veehouderijen welke vallen onder werking van de Wgv een vaste afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter. Binnen 50 meter afstand vanuit het plangebied is geen veehouderij gelegen welke valt onder de werking van de Wgv. Voldaan wordt dan ook aan de aan te houden vaste afstand op grond van de Wgv. Op navolgende figuur is een contour van 50 meter om het plangebied inzichtelijk gemaakt.

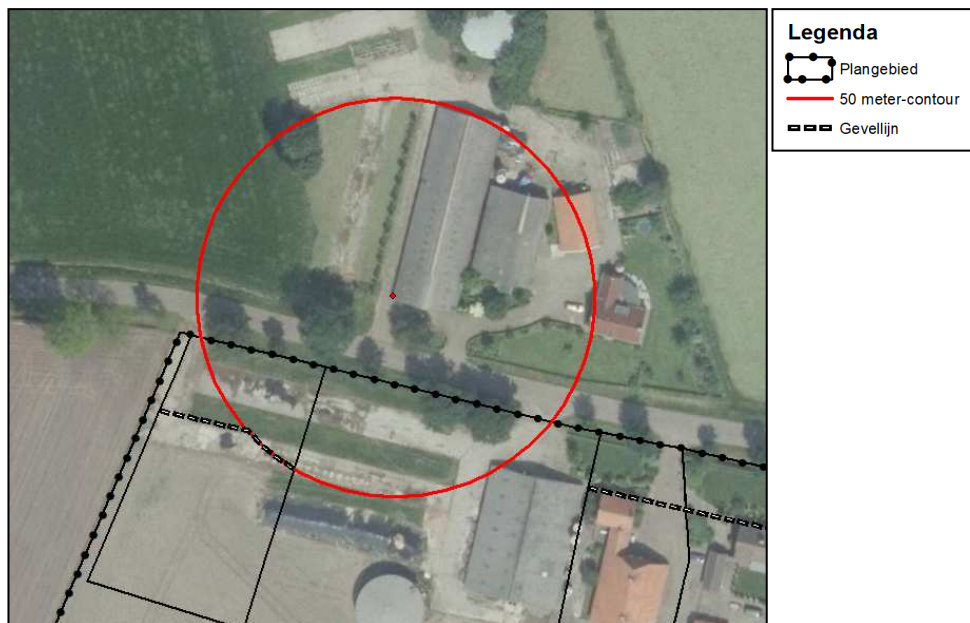


Figuur 17: 50 meter-contour om plangebied

4.5.4.3 Vaste afstanden Ab

Op basis van artikel 3.117 van het Ab geldt een vaste afstand van 50 meter tussen een dierenverblijf van een veehouderij waar dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. De veehouderij aan Steenovensebaan 47 valt onder de werking van het Ab. Voor deze veehouderij geldt derhalve een vaste afstand op basis van het Activiteitenbesluit van 50 meter tot de geurgevoelige objecten binnen het plangebied. In de omgeving van de veehouderij zijn reeds geurgevoelige objecten gelegen. De veehouderij kan planologisch gezien ook niet meer uitbreiding in de richting van de straat. De veehouderij kent dan ook geen uitbreidingsmogelijkheden meer in de richting van het plangebied. Hiermee hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met de afstand van geurgevoelige objecten tot de rand van het bouwvlak maar tot de bestaande bebouwing van de veehouderij. Met de situering van de geurgevoelige objecten binnen het plangebied dient derhalve rekening te worden gehouden met een vaste afstand van 50 meter tot de bestaande bebouwing. De beoogde westelijke Ruimte voor Ruimte

kavel is gelegen op korte afstand tot de veehouderij. In navolgende figuur is de afstand van 50 meter vanuit de hoek van de meest dichtbijgelegen stal tot de Ruimte voor Ruimte kavel inzichtelijk gemaakt.



Figuur 18: Relatie veehouderij en voorgevellijn Ruimte voor Ruimte woning

Om voldoende afstand te behouden dient de woning verder van de straat te worden gesitueerd. Op de verbeelding behorende bij onderhavig bestemmingsplan is de voorgevellijn afgeleid van deze geurcontour. In de regels is geregeld dat een woning achter de voorgevellijn dient te worden gesitueerd. Uitgesloten is dan ook dat geurgevoelige objecten worden opgericht binnen de contour van 50 meter vanuit de bedrijfsgebouwen van de veehouderij Steenovensebaan 47.

De bestaande (bedrijfs)woning aan Steenovensebaan 36 is eveneens op een kortere afstand dan 50 meter van het benutbaar bouwvlak van het bedrijf aan Steenovensebaan 47 gelegen. Deze woning is op grond van de Wgv en Ab echter reeds beschermd tegen bedrijfsactiviteiten van de omliggende veehouderijen. Omzetting van deze bedrijfswoning in een burgerwoning belemmert het bedrijf aan de Steenovensebaan 47 dan ook niet meer dan reeds het geval is. Middels het opnemen van een voorgevellijn is eveneens geborgd dat de twee naar burgerwoningen om te zetten bedrijfswoningen niet dicht tot de dierenverblijven kunnen worden uitgebreid of gewijzigd.

4.5.4.4 Conclusie

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden veehouderijbedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun belangen geschaad. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen niet meer in hun ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is.

4.5.5 Conclusie

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd en veehouderijen in de omgeving niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve wat betreft het aspect geur geen bezwaar.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. Het plangebied is dan ook gelegen binnen een gemengd gebied.

In paragraaf 4.5 zijn reeds de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied nader toegelicht. In de omgeving van het plangebied is tevens een tweetal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Deze twee bedrijven worden navolgend nader besproken.

Rijenseweg 8 / Steenovensebaan 42

Aan Rijenseweg 8 / Steenovensebaan 42 is een nevenactiviteit toegestaan in de vorm van zorg en resocialisatie bij het ter plaatse aanwezige paardenhouderijbedrijf (opfok en africhten) aan Rijenseweg 8 / Steenovensebaan 42. Deze nevenactiviteit valt binnen de milieucategorie 1, waarvoor geen richtafstand geldt ten opzichte van gevoelige objecten.

Steenovensebaan 55

Aan Steenovensebaan 55 is een manege gelegen. Een manege valt binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van minimaal 30 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Met een afstand van ruim 125 meter wordt aan deze richtafstand ruim voldaan.

4.7 Water

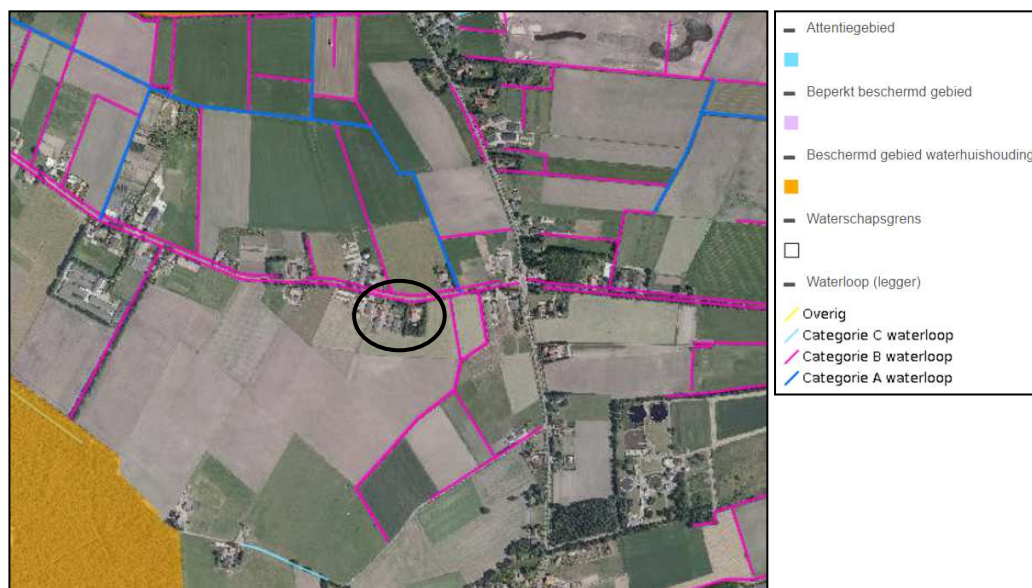
4.7.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijk optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. In deze paragraaf zijn de algemene uitgangspunten voor de waterparagraaf bij een ruimtelijke ontwikkeling toegelicht.

4.7.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden, zonder watervergunning van het dagelijks bestuur, handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur van Waterschap Brabantse Delta niet aangeduid als beschermd gebied of attentiegebied. Het plangebied is wel gelegen in de nabijheid van legger waterlopen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart, waar de ligging van deze waterlopen is weergegeven.



Figuur 19: Keurkaart Waterschap Brabantse Delta 2015

Ten noorden van het plangebied is een waterloop categorie B gelegen. De beoogde herontwikkeling zal geen effect hebben op de in de nabijheid gelegen legger waterloop.

4.7.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Het plangebied is gelegen op hoge zwarte enkeergronden op leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa 6,4 meter boven NAP ter plaatse van Steenovensebaan 36 en 36a en circa 6 meter boven NAP ter plaatse van Steenovensebaan ong.. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 80 – 100 centimeter beneden maaiveld.

4.7.4 Hydrologisch neutraal bouwen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de sanering van een veehouderij ter plaatse van het plangebied, waarmee het oppervlakte aan verharding aanzienlijk zal afnemen. In samenhang daarmee zal een tweetal vrijstaande woningen worden opgericht in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Voor deze Ruimte voor Ruimte woningen wordt een nieuw verhard oppervlak van circa 450 m² verwacht per woning, bestaande uit 150 m² hoofdgebouw, 100 m² bijgebouw en 200 m² erfverharding. In totaal zal dit leiden tot circa 900 m² nieuw verhard oppervlak. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur Waterschap Brabantse Delta' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte kleiner dan 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt ook geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

In aanvulling op de waterschapsvoorwaarden geeft de gemeente Oosterhout er de voorkeur aan om hemelwater dat valt op daken en verhardingen, infiltreert in de bodem. Waterberging dient altijd plaats te vinden boven de GHG. In navolgende figuur is een aantal voorbeelden weergegeven van manieren van infiltreren.



Figuur 20: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

4.7.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Ter plaatse van het plangebied zal een gemengd veehouderijbedrijf worden gesaneerd. Risico's voor de kwaliteit van het grondwater zullen hiermee afnemen.

4.7.6 Huishoudelijk afvalwater

Het plangebied is gelegen aan de Steenovensebaan, daar waar thans sprake is van drukriolering. De beoogde woningen zullen middels een eigen aansluiting worden aangesloten op deze drukriolering, middels een vrijvervalsysteem. Regenwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering.

5. NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

5.1 Natuur en ecologie

5.1.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek is ter plaatse van het plangebied een ecologische quickscan uitgevoerd. Doel van de quickscan was het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering van de beoogde herontwikkeling. Tevens is inzichtelijk gemaakt of er door de beoogde herontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. Het uitgevoerde onderzoek (Ecologische quickscan Herontwikkeling Steenovensebaan 36 en 36a te Dorst', Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek, projectnummer 1711-1, d.d. 17 november 2017) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.1.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit de ecologische quickscan voor wat betreft de gebiedsbescherming:

"Natura 2000-gebied

Het plangebied ligt te ver verwijderd van Natura 2000 om daar enig negatief effect op te verwachten. De herontwikkeling betekent een afname van de bijdrage aan de factor stikstofdepositie op de bestaande achtergrond depositie op Natura 2000 gebied. Een toetsing aan de Natura 2000 wetgeving wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

NNN-gebied (voormalige EHS)

Het plan ligt te ver verwijderd van de dichtstbijzijnde NNN-structuren om te verwachten dat een herontwikkeling van deze schaal van enige invloed kan zijn. Toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt niet noodzakelijk geacht.”

5.1.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit de ecologische quickscan voor wat betreft de soortenbescherming:

“ De enige soorten die onder strenge beschermingsregiem van de Habitatrichtlijn vallen en vrijwel zeker binnen het plangebied verwacht kunnen worden zijn vleermuizen en in het bijzonder de Gewone dwergvleermuis. Verblijfsmogelijkheden worden alleen verwacht in het deel van de bebouwing dat niet gesloopt wordt en niet binnen de te amoveren bedrijfsopstallen. Indien de nodige zorgvuldigheid met o.a. lichtbelasting wordt betracht, worden geen negatieve effecten op mogelijke verblijfplekken verwacht. Als foerageergebied van vleermuizen wordt verwacht dat het plangebied van beperkt belang is. Er ontbreken groenstructuren die van belang kunnen zijn als schakel binnen landschappelijke routes waarlangs vleermuizen trekken en foerageer.

- Tijdens het veldonderzoek werd de aanwezigheid van een verblijfplek van een Kerkuil die door de Vogelrichtlijn als jaarrond beschermde vaste verblijfplek kan worden aangemerkt vastgesteld. Echter de locatie van de verblijfplek valt buiten de voorgenomen ingreep en kan daardoor onaangetast blijven. Wel kan verstoring en een kleine inperking van het functioneel leefgebied dat van belang is voor de instandhouding van deze verblijfplek plaats vinden indien niet afdoende mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden tijdens de ontwikkelingsfase en de periode daarna.

- Er werden geen aanwijzingen gevonden van aanwezigheid van nationaal beschermde soorten waarvoor in Noord- Brabant geen vrijstelling geldt. Verblijfplekken worden binnen het plangebied en invloedssfeer daarvan niet direct verwacht. Echter aanwezigheid van kleine marterachtigen kan op locaties als deze nooit geheel uitgesloten worden.

- Niet geheel uitgesloten kunnen worden kleine marterachtigen en een aantal beschermde soorten zoogdieren en amfibieën waarvoor een vrijstelling geldt. Voor deze soorten wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen. Ook geldt dit voor soorten die geheel onbeschermd zijn.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen herontwikkeling een overtreding van artikel 3.1 lid 4 van de Wet natuurbescherming niet geheel uitgesloten kan worden ten gevolge van een mogelijke verstoring van een jaarrond beschermde verblijfplek van een Kerkuil indien niet voldoende voorzorgs- en mitigatiemaatregelen worden getroffen om dit te voorkomen. Aantasting van functioneel leefgebied kan binnen een beperkte mate plaats vinden en dient bij wijze van voorzorgsmaatregel gecompenseerd te worden om een kwaliteitsverlies van de functionaliteit van de verblijfplek te voorkomen. Indien het broedseizoen in acht wordt genomen, worden als gevolg van de uitvoering van de plannen en de herontwikkeling van de locatie verder geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden.

Voorzorgsmaatregelen en aanbevelingen

Algemene voorzorgsmaatregelen

- Bij uitvoering van ingrepen dient het broedseizoen in acht genomen te worden indien niet voldoende gegarandeerd kan worden dat nesten van broedende vogels niet beschadigd of vernietigd worden. Als aanbeveling geldt, om bij wijze van voorzorgsmaatregel elke schade aan broedgevallen uit te sluiten, ingrepen geheel buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Als broedseizoen wordt de periode half maart-half juli aangemerkt. Ook als na die periode nog broedende vogels of nestjongen worden waargenomen dan geldt dat het broedseizoen nog niet is afgelopen is.

- Voor aanwezigheid onbeschermde en vrijgestelde zoogdieren en amfibieën dient de zorgplicht in acht genomen te worden. D.w.z. dat men verstoring, verwonding en doden van deze diersoorten zoveel mogelijk tracht te voorkomen. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd.

Speciale voorzorgsmaatregelen

- Tijdens de uitvoering en na de herinrichting moet naar een lichtbelasting gestreefd worden die niet wezenlijk bijdraagt aan de huidige lichtbelasting met het oog op foeragerende Kerkuilen en vleermuizen die mogelijk in de bebouwing die niet gesloopt wordt verblijven.
- Om verstoring van kleine marterachtigen in de voortplantingstijd te voorkomen dient bij wijze van voorzorgsmaatregel ingrepen aan bebouwing en erf buiten de voortplantingsperiode (15 maart- 1 september) plaats te vinden.

- Bij verwijderen van het groen, materialen en afval zorgvuldig te werk gaan om beschadiging en doden van schuilende amfibieën en kleine zoogdieren te voorkomen.

Mitigerende en compenserende maatregelen

Verplichte mitigatiemaatregelen

- Tijdens de sloopfase dient verstoring van de verblijfplek van een Kerkuil vermeden te worden volgens de richtlijnen die worden gegeven in Kennisdocument Kerkuil versie 1.0 juli 2017, uitgave BIJ12 uitvoeringsorganisaties van de samenwerkende provincies (zie voor korte samenvatting Bijlage 4). Hierbij mogen geen sloopwerkzaamheden in de nachtelijke en avonduren uitgevoerd worden en dienen de werkzaamheden bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode (15maart- 1september) uitgevoerd te worden

Verplichte compenserende maatregelen

- Bij herinrichting dient compensatie geboden te worden voor verlies van functioneel leefgebied door o.a. aanleg van landschapselementen die de voedselsituatie voor de Kerkuil verbeteren. Voor aanvang van de werkzaamheden moet in ieder geval tijdelijk compensatie aanwezig zijn (zie onder hoofdje "Compensatiemaatregelen voor verlies van functioneel leefgebied Kerkuil" van hoofdstuk 3.3.2.). Ook hierbij dienen de richtlijnen in acht te worden genomen zoals die gegeven worden in het Kennisdocument Kerkuil."

Met de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied wordt voldoende compensatie geboden die de voedselsituatie voor de Kerkuil verbetert.

5.1.4 Programma Aanpak Stikstof

In het Programma Aanpak Stikstof (PAS) werken Rijk, provincies, natuurorganisaties en ondernemers samen aan een evenwicht tussen een veerkrachtige natuur en een gezonde economie. Het PAS 2015-2021 is op 1 juli 2015 in werking is getreden. Nadien hebben er diverse partiële herzieningen plaatsgevonden. Met het PAS wordt de achteruitgang van de natuurkwaliteit in Natura 2000-gebieden, voor zo ver die het gevolg is van stikstofdepositie, tot staan gebracht en omgezet in herstel. Aan de andere kant wordt er weer ruimte gemaakt voor economische activiteiten in de buurt van die gebieden.

Op 29 mei 2019 is echter door de Raad van State bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Dit heeft vergaande gevolgen voor lopende bestemmingsplannen waarin er sprake kan zijn van enige toename van stikstofdepositie op een gevoelig habitat in Natura-2000 gebieden in die gebieden waar de kritische depositiewaarde voor stikstof is overschreden.

Thans (september 2019) is een rekentool beschikbaar gesteld waarmee de stikstofdepositie op een natuurgebied van een nieuw of uitbreidingsproject kan worden berekend. Met behulp van deze rekentool kan voor activiteiten die de natuur niet raken weer een vergunning worden aangevraagd.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een gemengd veehouderijbedrijf gesaneerd, waarbij alle stallen worden gesloopt, de milieuvergunning wordt ingetrokken en de dierrechten worden

doorgehaald. In samenhang met de sanering wordt een tweetal nieuwe woningen opgericht in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal het aantal vervoersbewegingen van personenvervoer hierdoor minimaal toenemen, maar het aantal vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen zal aanzienlijk afnemen, waarmee de stikstofdepositie op natuurgebieden dan ook zal afnemen. Voornamelijk ook door sanering van de veehouderij zal de stikstofdepositie op natuurgebieden aanzienlijk afnemen. De ontwikkeling zal geen negatieve effecten hebben op de stikstofdepositie van Natura 2000-gebieden. Voor de ontwikkeling geldt dan ook geen meldingsplicht noch een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.2 Archeologie

5.2.1 Verdrag van Valletta

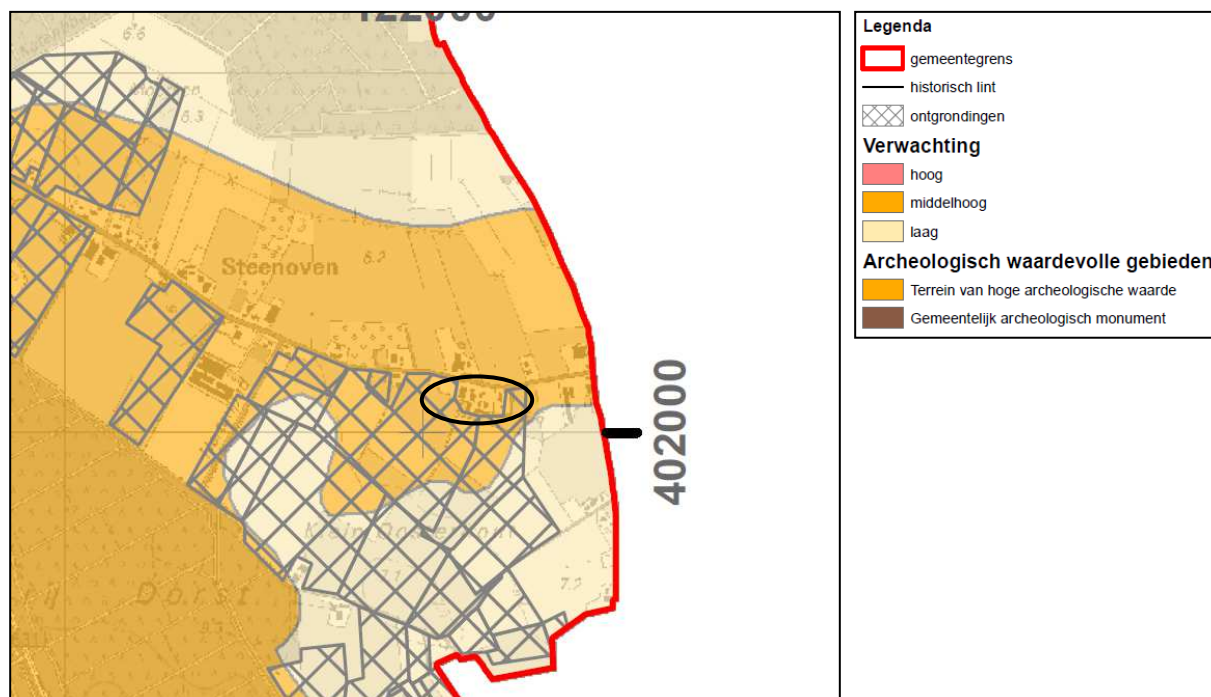
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.2.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.2.3 Archeologiebeleid gemeente Oosterhout

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. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de gemeentelijke archeologiebeleidskaart. Het plangebied is hierbij zwart omcirkeld.



Figuur 21: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingkaart

Ter plaatse van de veehouderij is sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Uitgangspunt is dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld, een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd, waaruit zal moeten blijken dat geen archeologische waarden verloren gaan. Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van een veehouderij. Onder de huidige varkensstallen zijn reeds mestputten gelegen, waarbij de bodem dan ook dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld is geroerd. Het wordt dan ook niet aannemelijk geacht dat ter plaatse sprake kan zijn van archeologische waarden in de bodem. Afgezien van het uitgraven van de mestputten, zullen ter plaatse van deze veehouderijlocatie geen bodemingrepen plaatsvinden die kunnen leiden tot dergelijke bodemverstoringen. In de bijlage is een puttenplan aangegeven. Niettemin blijft ter plaatse van deze locatie de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gehandhaafd, waarmee eventueel aanwezige waarden ook in de toekomst beschermd blijven.

De landbouwgronden om de veehouderij heen zijn circa 30 jaar geleden geheel ontgrond. Dit is dan ook als zodanig weergegeven op de gemeentelijke archeologische verwachtingkaart. Bij de ontgronding is de deklaag aan de kant geschoven en is de gele grond voor een diepte van circa 50 tot 100 centimeter afgegraven. Van enige archeologische waarde kan dan ook geen sprake (meer) zijn. Een archeologisch onderzoek wordt ten behoeve van de beoogde herontwikkeling dan ook niet noodzakelijk geacht. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is dan ook van deze locatie verwijderd. Voor de overige delen van het plangebied blijft deze aanduiding behouden.

5.3 Cultuurhistorie

Uit de vroegste bewoningsgeschiedenis van het grondgebied van Oosterhout is duidelijk dat de bewoning zich verplaatst van de hooggelegen akkers naar de randen van de akkers. In de bronstijd

bouwt men op de hoger gelegen delen en in de ijzertijd, Romeinse tijd en vroege middeleeuwen kiest men ervoor de bewoning langs de flanken omlaag te verplaatsen.

Het grootste gedeelte van het grondgebied van de gemeente Oosterhout bevindt zich op de hoger gelegen, Pleistocene zandgronden. Hierop bevonden zich in de middeleeuwen ook de oudste akkers met daarbij de nederzettingen. De bewoning van het gemeentelijke grondgebied is in ieder geval vanaf de middeleeuwen gekoppeld aan het agrarische gebruik. De nederzetting, bestaande uit boerderijen, lag zo ten opzichte van de akkers en de weidegebieden dat deze goed bereikbaar waren.

Dorst ligt aan de zuidzijde van het gemeentelijk grondgebied en kent een opbouw die typisch past bij de ontwikkelingstypologie van dorpen van de Brabantse zandgronden. Het dorp lag bij diverse beken en werd er ook door doorsneden en bezat twee open akkergebieden: de Dorstse Akker ten westen van het dorp en Hoge Akkers ten zuiden ervan. Het dorp ligt tussen het akkercomplex aan de zuidzijde en de heide- en bosgebieden aan de noordzijde. Het kenmerkende driehoekige plein met daarop (meestal) de kerk is verdwenen. In 1912 werd een nieuwe kerk gebouwd in de pastorietaan, gericht op het noorden. Tussen Oosterhout en Dorst liggen twee kleine, langgerekte gehuchten: Seters en Steenoven. Beide gehuchten zijn ontstaan op de hoger gelegen woeste gronden op het centrale Oosterhoutse plateau. De gehuchten zijn vermoedelijk niet ouder dan de 13^e eeuw, waarbij Steenoven jonger is dan Seters. Deze laatste conclusie wordt getrokken uit het feit dat als andere naam voor Steenoven ook wel Nieuw Seters werd gebruikt. De naam Steenoven en de toponiemen in het omliggende gebied, zoals Moerken en Steenblik verwijzen naar steenbakkerij in het gebied. (Bron: 'Erfgoedkaart Oosterhout; Een verleden achter gevels en onder akkers').

In de omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of complexen aanwezig. Met de beoogde herontwikkeling gaan derhalve ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' zijn aangegeven, evenals de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op de verbeelding is tevens tweemaal de aanduiding 'recreatie' weergegeven ter plaatse van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoningen ten behoeve van de verblijfsrecreatieve neventak.

6.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oosterhout zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit is met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is tevens getoetst in een omgevingsdialoog. Ten behoeve van de omgevingsdialoog zijn alle omliggende bewoners op 14 april 2017 bezocht. Alle bewoners hebben aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen onderhavige plannen.

7.2.1 Vooroverleg

Artikel 1.3.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van het vooroverleg betrokken bij onderhavig bestemmingsplan. Navolgend worden de vooroverlegreacties van deze instanties nader toegelicht.

Waterschap Brabantse Delta

Per brief d.d. 24 maart 2016 heeft Waterschap Brabantse Delta een aantal opmerkingen gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Aangegeven is dat in het voorontwerpbestemmingsplan niet de juiste keurkaart is gehanteerd. Verzocht is om de juiste keurkaart te gebruiken, waarop de ligging van de waterlopen is weergegeven met daarop de juiste legger gegevens. Het waterschap wijst er middels de vooroverlegreactie tevens op dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods-

of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd.

In de waterparagraaf van onderhavig bestemmingsplan is thans de juiste keurkaart met de juiste legger gegevens verwerkt.

In december 2017 is het waterschap verzocht een hernieuwd wateradvies uit te brengen naar aanleiding van het geactualiseerde bestemmingsplan. Per brief d.d. 14 december 2017 heeft het waterschap aangegeven dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen en daarmee een positief wateradvies geven.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 13 april 2016 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie merkt op dat de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte nog ontbreken en dat daarmee niet voldaan wordt aan artikel 7.8 van de Verordening ruimte. De provincie verzoekt tevens om na te gaan of geen agrarische bedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. Daarbij geeft de provincie aan dat de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning tevens landschappelijk dient te worden ingepast.

Onderhavig bestemmingsplan is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant aangevuld. In paragraaf 4.5.5 van onderhavige toelichting is aangegeven dat omliggende veehouderijbedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. De naar burgerwoningen om te zetten bedrijfswoningen zullen eveneens landschappelijk worden ingepast. De beoogde landschappelijke inpassing is nader toegelicht in paragraaf 2.5.5 van onderhavige toelichting. De landschappelijke inpassing is tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

De bewijsstukken Ruimte voor Ruimte zullen na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, doch voor vaststelling van het bestemmingsplan ter toetsing aan de provincie worden voorgelegd en na goedkeuring bij het vast te stellen bestemmingsplan worden gevoegd. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan voorzien van twee voorwaardelijke bepalingen. Eén bepaling is gekoppeld aan de bouwregels, waarbij is geregeld dat de sloop van de opstallen heeft plaatsgevonden alvorens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de Ruimte voor Ruimte woningen kan worden verleend. Tevens is een gebruiksbepaling opgenomen waarbij het in gebruik nemen van de (voormalige bedrijfs)woningen is gekoppeld aan de sanering van de veehouderijen.

In december 2017 is de provincie opnieuw betrokken bij betrokken bij onderhavig bestemmingsplan. Geconstateerd is dat nog niet wordt voldaan aan artikel 7.8 van de Verordening ruimte en dat het plan in strijd was met artikel 3.2 van de Verordening ruimte. Naar aanleiding van het tweede punt is in overleg met de provincie paragraaf 3.2.2 van onderhavige toelichting nader toegelicht waaruit blijkt dat alsnog wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.2 Verordening ruimte.

7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de zienswijzentermijn ter inzage gelegen van 1 november 2018 tot en met 12 december 2018. Gedurende deze inzagetermijn is door de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. Geconstateerd werd dat de bewijsstukken in het kader van Ruimte voor Ruimte ontbraken. Voldaan werd dan ook nog niet aan de eisen zoals gesteld in artikel 7.8 van de Verordening ruimte.

Na de zienswijzentermijn is de sanering van de veehouderij afgerond, en is aangetoond dat wordt voldaan aan alle eisen inzake Ruimte voor Ruimte. De bewijsstukken zijn bij het bestemmingsplan gevoegd. Thans wordt voldaan aan artikel 7.8 van de Verordening ruimte.