

Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)
Wijziging Schransmansdreef 2

Toelichting



Planstatus:	Vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.0826.WYZ1BG2013-VA01
Auteur:	Ir. C.C.F. Mureau
Datum:	24 november 2015

Opdrachtgever:	Dutch Control B.V. De heer A.W.E. van Vugt Schransmansdreef 2 4911 AK Den Hout
----------------	---

Contactpersoon gemeente: Dhr. D. van Dongen

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Inhoud van de toelichting	3
2. Planopzet	4
2.1 Historische situatie	4
2.2 Vigerende bestemmingsplan	5
2.3 Toekomstige situatie	5
2.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	6
3. Beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.4 Conclusie	17
4. Verantwoording	18
4.1 Flora en fauna	18
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.3 Bodemkwaliteit	20
4.4 Waterparagraaf	21
4.5 Luchtkwaliteit	26
4.6 Akoestiek	27
4.7 Bedrijven en milieuzonering	28
4.8 Externe veiligheid	28
4.9 Kabels en leidingen	29
4.10 Verkeer en parkeren	29
5. Juridische planopzet	30
5.1 Wijzigingsplan	30
5.2 Toelichting op planregels en verbeelding	30
6. Uitvoerbaarheid	32
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	32

Bijlagen

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De heer Van Vugt woont en werkt op het voormalige glastuinbouwbedrijf dat is gelegen aan de Schransmansdreef 2 in het buitengebied ten westen van de kern Den Hout. Op de locatie bevinden zich de agrarische bedrijfswoning met bijgebouw en twee bedrijfsgebouwen. Het glastuinbouwbedrijf is beëindigd.

De heer Van Vugt wil de bestaande bedrijfsgebouwen gebruiken voor statische opslag. Om het voorgenomen gebruik mogelijk te maken is het wijzigingsplan Schransmansdreef 2 opgesteld. Hiermee wordt de huidige agrarische bestemming omgezet in een bedrijfsbestemming. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot 5.000 m².

Tot het wijzigingsplan behoren de planregels, de verbeelding en de toelichting. In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden geregeld. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling. De toelichting geeft een uitgebreide omschrijving van het wijzigingsplan Schransmansdreef 2 en alle relevante aspecten.



Afbeelding 1.1 Luchtfoto Schransmansdreef 2

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen aan de Schransmansdreef 2, op een afstand van circa 1,5 km ten westen van de kern Den Hout in het buitengebied van de gemeente Oosterhout. Het plangebied bestaat uit het agrarisch bouwvlak zoals dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en is kadastraal bekend als gemeente Oosterhout, sectie U, nummers 21, 1225 en 1226. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 6.887 m². Op de luchtfoto van afbeelding 1.1 en de topografische kaart van afbeelding 1.2 is de ligging van de locatie weergegeven.



Afbeelding 1.2 Topografische kaart

1.3 Inhoud van de toelichting

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van de planopzet. Hoofdstuk drie gaat in op het beleidskader dat op het verzoek van toepassing is. De verantwoording met betrekking tot planologisch relevante aspecten is opgenomen in hoofdstuk vier. Hoofdstuk vijf beschrijft de juridische planopzet en de toelichting wordt in hoofdstuk zes afgesloten met een analyse van de uitvoerbaarheid.

2. Planopzet

2.1 Historische situatie

De locatie Schransmansdreef 2 betreft een voormalig glastuinbouwbedrijf met bedrijfsgebouwen, kassen en teeltondersteunende voorzieningen. Op de luchtfoto van afbeelding 2.1 is de situatie weergegeven van het voormalig glastuinbouwbedrijf.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto glastuinbouwbedrijf

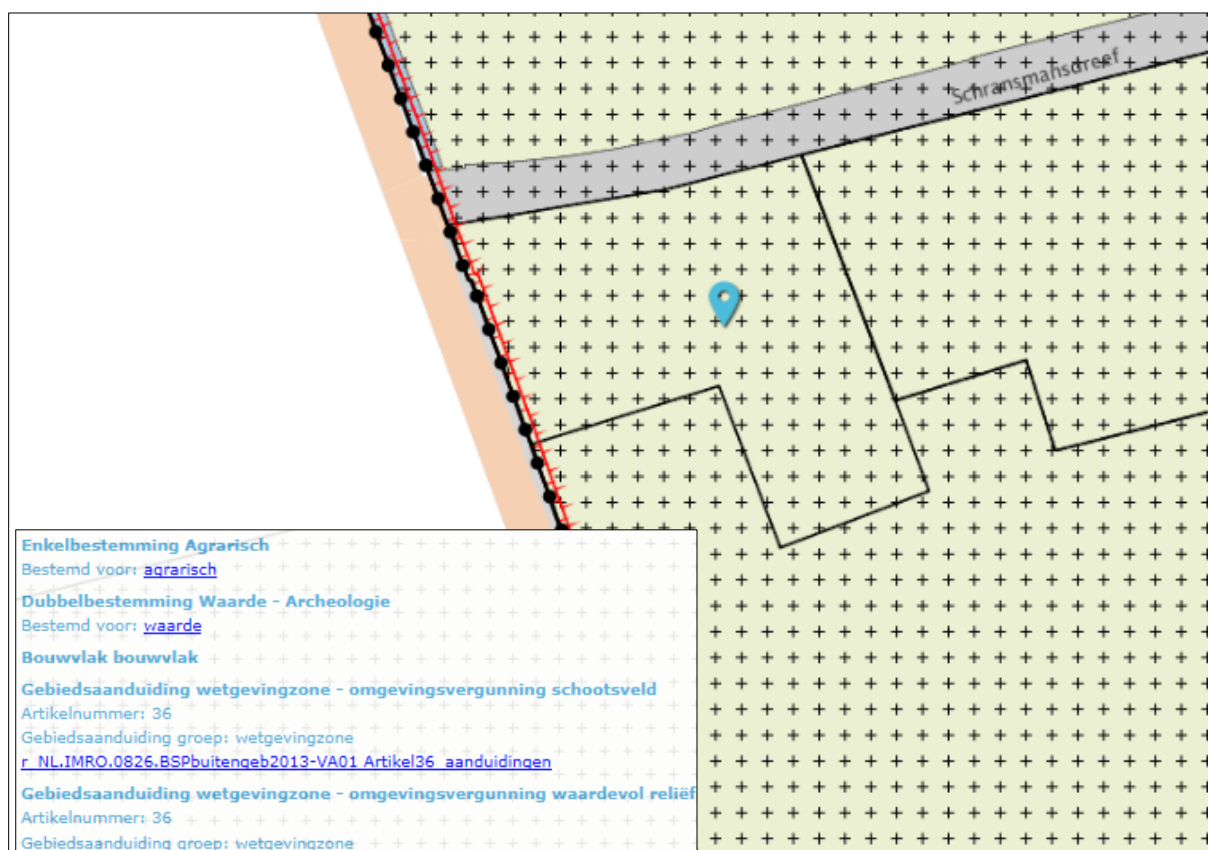
In tabel 2.1 is de omvang van bebouwing en voorzieningen bij het glastuinbouwbedrijf weergegeven.

Omschrijving	Oppervlakte (m2)
Bedrijfswoning met aangebouwde schuur en bedrijfsgebouw	850
Glasopstanden	4.300
Tunnels	2.400
Containervelden	700
Totaal	8.250

Tabel 2.1 Omvang bebouwing glastuinbouwbedrijf

2.2 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 8 juli 2014. Het plangebied heeft de bestemming Agrarisch, met aanduiding Bouwvlak. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie is toegekend, alsmede de gebiedsaanduidingen Wetgevingzone – omgevingsvergunning schootsveld en Wetgevingzone – omgevingsvergunning waardevol reliëf. Een en ander is weergegeven op afbeelding 2.2 met een uitsnede van de verbeelding.



Afbeelding 2.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'

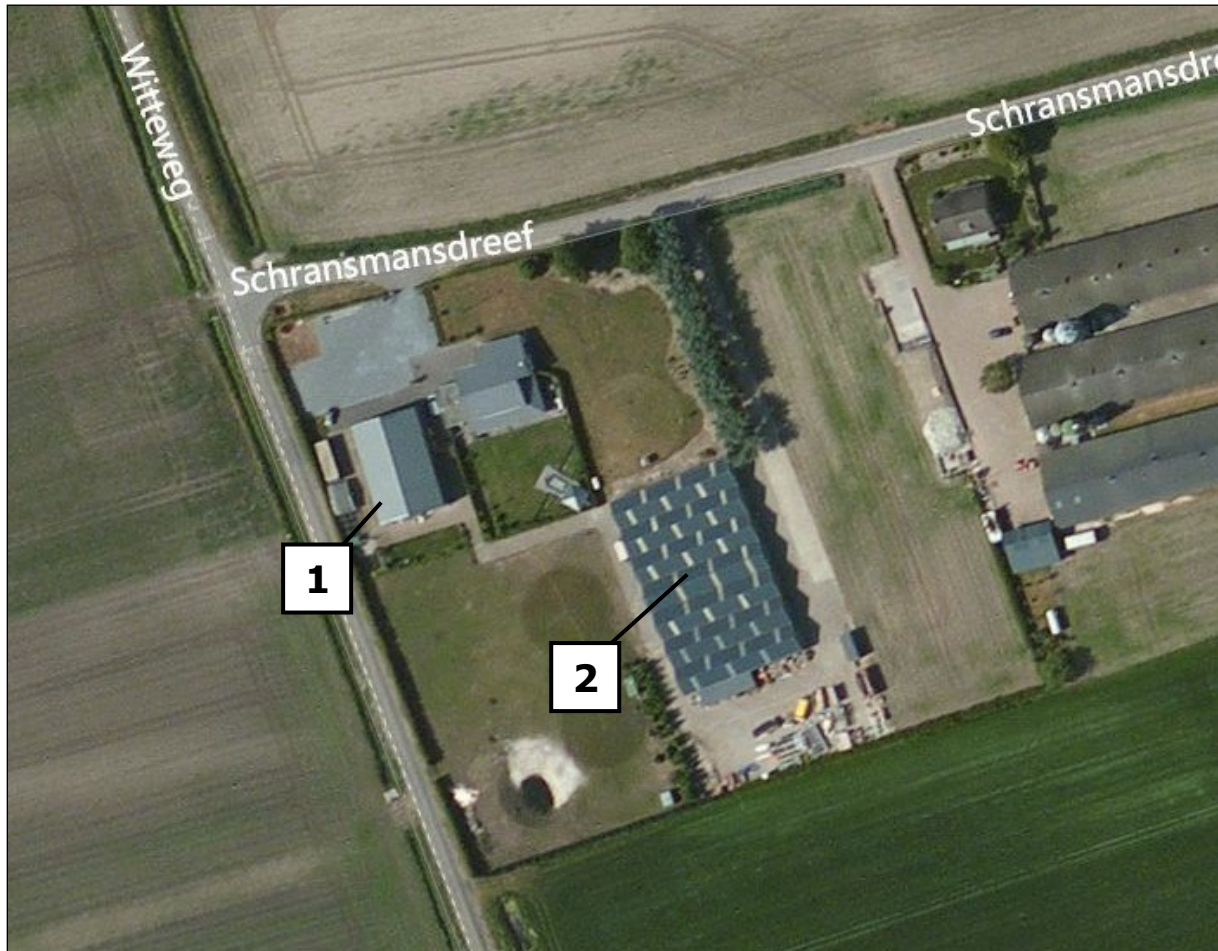
2.3 Toekomstige situatie

Het glastuinbouwbedrijf is inmiddels beëindigd. In de nieuwe situatie zijn de glasopstanden en teeltondersteunende voorzieningen verwijderd en is sprake van relatief kleinschalige niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Op de locatie bevinden zich de bedrijfswoning met bijgebouw en twee bedrijfsgebouwen die worden gebruikt als opslagruimte. In de tabel 2.2 is de omvang van bebouwing en voorzieningen weergegeven.

Omschrijving	Oppervlakte (m2)
Bedrijfswoning met bijgebouw	300
Bedrijfsgebouw 1	300
Bedrijfsgebouw 2	1.200
Totaal	1.800

Tabel 2.2 Omvang bebouwing nieuwe situatie

Bedrijfsgebouw 1 is gelegen ten zuidwesten van de bedrijfswoning en heeft een oppervlakte van 300 m². Bedrijfsgebouw 2 is gelegen ten zuidoosten van de bedrijfswoning en heeft een oppervlakte van 1.200 m². De luchtfoto op afbeelding 2.3 geeft de nieuwe situatie weer.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto nieuwe situatie

De heer Van Vugt houdt zich met zijn bedrijf Dutch Control B.V. bezig met de beveiliging van objecten en personen. Aan de Schransmansdreef 2 vinden alleen administratieve werkzaamheden plaats in de daarvoor binnen de bedrijfswoning ingerichte kantoorruimte met een omvang van circa 25 m². De beveiligingswerkzaamheden vinden plaats op locatie, in binnen- en buitenland. De aan de Schransmansdreef 2 aanwezige bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van 1.500 m² zijn in gebruik voor de opslag van goederen en materialen. Het gebruik in de nieuwe situatie is niet in overeenstemming met de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' toegekende agrarische bestemming.

2.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' is in artikel 3.7.8 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen om hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te staan voor in pandige statische opslag. Om de wijzigingsbevoegdheid

te kunnen toepassen, moet worden voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 3.7.8 onder a. tot en met o. Onderstaand wordt geanalyseerd of voldaan kan worden aan deze voorwaarden.

- a. Hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen, niet zijnde kassen of teeltondersteunende voorzieningen. Uitbreiding of heroprichting van bebouwing is niet toegestaan.
Toetsing: De op dit moment op de locatie aanwezige bedrijfsgebouwen, met een totale oppervlakte van 1.500 m², worden gebruikt voor de vervolgfunctie statische opslag. Er is geen sprake van nieuwbouw. De glasopstanden zijn reeds gesloopt en de teeltondersteunende voorzieningen zijn verwijderd.
- b. De bebouwde oppervlakte aan bij de woning behorende 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.
Toetsing: De aan de woning gebouwde garage/berging heeft een oppervlakte van circa 60 m². Er is geen sprake van een oppervlakte bijbehorende gebouwen groter dan 100 m².
- c. In afwijking van het bepaalde onder b. kan een grotere oppervlakte aan bij de woning behorende 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 deze niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m².
Toetsing: De aan de woning gebouwde garage/berging heeft een oppervlakte van circa 60 m². Uitbreiding van de aanwezige oppervlakte bijbehorende gebouwen tot 100 m² behoort tot de mogelijkheden. Er is geen sprake van een oppervlakte bijbehorende gebouwen groter dan 100 m².
- d. Overtollige gebouwen, zijnde de gebouwen die niet ten dienste staan aan de vervolgfunctie en die niet vallen binnen de bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerkenregeling als vermeld onder b., worden gesloopt, met uitzondering van – blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
Toetsing: Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Alle overtollige bebouwing is reeds gesloopt. Uit tabellen 2.1 en 2.2 blijkt dat de omvang van bebouwing en voorzieningen is teruggebracht van de oorspronkelijke 8.250 m² naar 1.800 m². In de nieuwe situatie wordt de resterende oppervlakte bedrijfsbebouwing (1.500 m²) volledig benut voor statische opslag.
- e. Niet toegestaan is:
 1. buitenopslag;
 2. kassen;
 3. (detail)handel, alsmede een showroom of afhaalpunt c.q. logistieke functie (al dan niet t.b.v. een internethandel);
 4. horeca.

Toetsing: In de nieuwe situatie is op de locatie Schransmansdreef 2 geen sprake van buitenopslag, kassen, (detail)handel, showroom, logistieke functie en /of horeca. De planregels bieden geen mogelijkheid voor het genoemde gebruik.

- f. Er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte.
Toetsing: De bedrijfsgebouwen zijn goed bereikbaar via ruim aangebrachte erfverharding. Bij de bedrijfswoning zijn voor eigen gebruik en bezoekers 4 parkeerplaatsen aanwezig. Ten behoeve van de bedrijfsgebouwen zijn binnen het bestemmingsvlak 18 parkeerplaatsen aanwezig. De CROW parkeernorm voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid is 0,9 parkeerplaats per 100 m2 bruto vloeroppervlakte. Op basis van de CROW parkeernorm zijn ten behoeve van de bedrijvigheid 14 parkeerplaatsen noodzakelijk. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Er is bovendien voldoende manoeuvreerruimte aanwezig. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren of manoeuvreren.
- g. Het is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte.
Toetsing: Op de locatie Schransmansdreef 2 heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte.
- h. De omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (waaronder woon- en leefklimaat) aanvaardbaar.
Toetsing: Het initiatief leidt ten opzichte van het gebruik als glastuinbouwbedrijf tot een aanzienlijke afname van bebouwing, en daarmee tot een betere stedenbouwkundige inpasbaarheid van de locatie in het buitengebied. De sloop van glasopstanden en het verwijderen van de teeltondersteunende voorzieningen heeft geleid tot ruimtelijke kwaliteitswinst, die nog wordt versterkt door de zorgvuldige landschappelijke inpassing van de locatie. In vergelijking met de agrarische bedrijfsvoering is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De bedrijfsactiviteiten in de nieuwe situatie hebben gezien de aard en omvang een beperkte impact op de omgeving en leiden in vergelijking met de agrarische bedrijfsactiviteiten niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Na het doorlopen van de planologische procedure zal voor de nieuwe situatie een melding Activiteitenbesluit worden ingediend.
- i. Het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (waaronder geur).
Toetsing: In de nabijheid van Schransmansdreef 2 bevindt zich één bedrijf. Het betreft de ten oosten gelegen pluimveehouderij (Schransmansdreef 8). Het initiatief voorziet in het mogelijk maken van statische opslag binnen het plangebied. Deze bedrijfsactiviteit leidt niet tot de regelmatige aanwezigheid van personen. De functie statische opslag wordt niet beschouwd als een geurgevoelig object. Toetsing van de geurbelasting in het kader van dit initiatief is niet aan de orde.
- j. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe wordt de functie-aanduiding 'landschappelijke inpassing' opgenomen.
Toetsing: Het perceel is rondom omgeven door een haag, zodat de bebouwing vanaf de openbare weg grotendeels aan het zicht is onttrokken. Aan de noordoostzijde bevindt zich een houtwal. De landschappelijke inpassing heeft een oppervlakte van

704 m2. Waar nodig wordt de bestaande beplanting gerevitaliseerd en aangevuld. De duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing door middel van de bestaande haag en houtwal wordt gewaarborgd door het opnemen van een voorwaardelijke bepaling in de planregels. De planologische verankering vindt plaats door het opnemen van de aanduiding 'landschappelijke inpassing' op de verbeelding en in de planregels en het opnemen van een voorwaardelijke bepaling in de bouw- en de gebruiksregels.

- k. Er wordt een bestemmingsvlak artikel 6 'Bedrijf' strak om de bebouwing en voorzieningen (zoals erfverharding) gelegd, waarbij de omvang van dat bestemmingsvlak moet worden verkleind tot maximaal 5.000 m2. Rondom de bestaande gebouwen, geen bouwwerken zijnde, wordt een bouwvlak opgenomen; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede de daar voorkomende bouwwerken, wordt verwijderd.
Toetsing: Het bestaande agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van 6.887 m2. In de nieuwe situatie wordt het bestemmingsvlak verkleind tot 5.000 m2, door aan de noordwestzijde 1.887 m2 te verwijderen. Daardoor ligt het bestemmingsvlak Bedrijf strak om de bestaande bebouwing en voorzieningen. Het resterende deel van het agrarisch bouwvlak krijgt een agrarische bestemming, zonder de aanduiding bouwvlak. De daar aanwezige bebouwing is reeds verwijderd.
- l. Er wordt een aanduiding 'statische opslag' opgenomen ten behoeve van de in pandige statische opslag.
Toetsing: Op de verbeelding en in de planregels van het wijzigingsplan is voor de locatie Schransmansdreef 2 de aanduiding 'statische opslag' opgenomen.
- m. De regels van artikel 6 (Bedrijf), waarbij de in pandige statische opslag wordt geregeld, worden van overeenkomstige toepassing verklaard.
De regels van het wijzigingsplan zijn gebaseerd op het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'. In de nieuwe situatie zijn de regels conform artikel 6 (Bedrijf) op het bestemmingsvlak bedrijf van toepassing. Het resterende gedeelte van het plangebied krijgt een agrarische bestemming conform artikel 3 van het moederplan.
- n. Aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de "Notitie kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan.
Toetsing: Het initiatief is in paragraaf 3.2 van deze toelichting getoetst aan de provinciale Verordening ruimte 2014 en de Notitie kwaliteitsverbetering van de regio West-Brabant. De zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd door het opnemen van een voorwaardelijke bepaling in de bouw- en gebruiksregels. De planologische verankering vindt plaats door de aanduiding 'landschappelijke inpassing' op te nemen op de verbeelding en in de planregels.
- o. Daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming Leiding-Gas of Leiding-Olie geldt aanvullend dat:
 - 1. De beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
 - 2. Een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;

3. Wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Toetsing: Deze voorwaarde is niet van toepassing. Op de locatie Schransmansdreef 2 is geen sprake van de dubbelbestemming Leiding-Gas of Leiding-Olie.

De conclusie luidt dat het initiatief voldoet aan alle voorwaarden die gesteld worden aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze is opgenomen in artikel 3.7.8 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind). Mede om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders 2 september 2014 een positief principe besluit genomen over de wijziging van de bestemming. Deze principebereidheid is schriftelijk bevestigd in de brief van 9 september 2014 met kenmerk IO.1439308.

3. Beleid

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid met een ruimtelijke component aan bod, dat van belang is voor het wijzigingsplan Schransmansdreef 2. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van een onderwerp:

- dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeente overstijgt (bv. mainports);
- waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende infrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Het Rijk heeft geen ruimtelijk beleid dat is toegespitst op het voorliggende relatief kleinschalige initiatief. Dit dient dan ook getoetst te worden aan de toepasselijke wet- en regelgeving die de verantwoordelijkheid is van provincie Noord-Brabant en gemeente Oosterhout. Onderstaand wordt het beleid van deze overheden nader belicht.

3.2 Provinciaal beleid

Het relevante beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 januari 2011 in werking getreden en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. In de SVRO wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd. Dit wordt vorm gegeven door onder andere concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderij.

De structuurvisie is door de provincie per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten. De omgeving van de Schransmanskreef is gelegen in de Baronie, een gebied dat gekenmerkt wordt door beken, bossen en buitens. Op de bij de Structuurvisie behorende structurenkaart is het gebied aangeduid als ‘gemengd landelijk gebied’. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt.

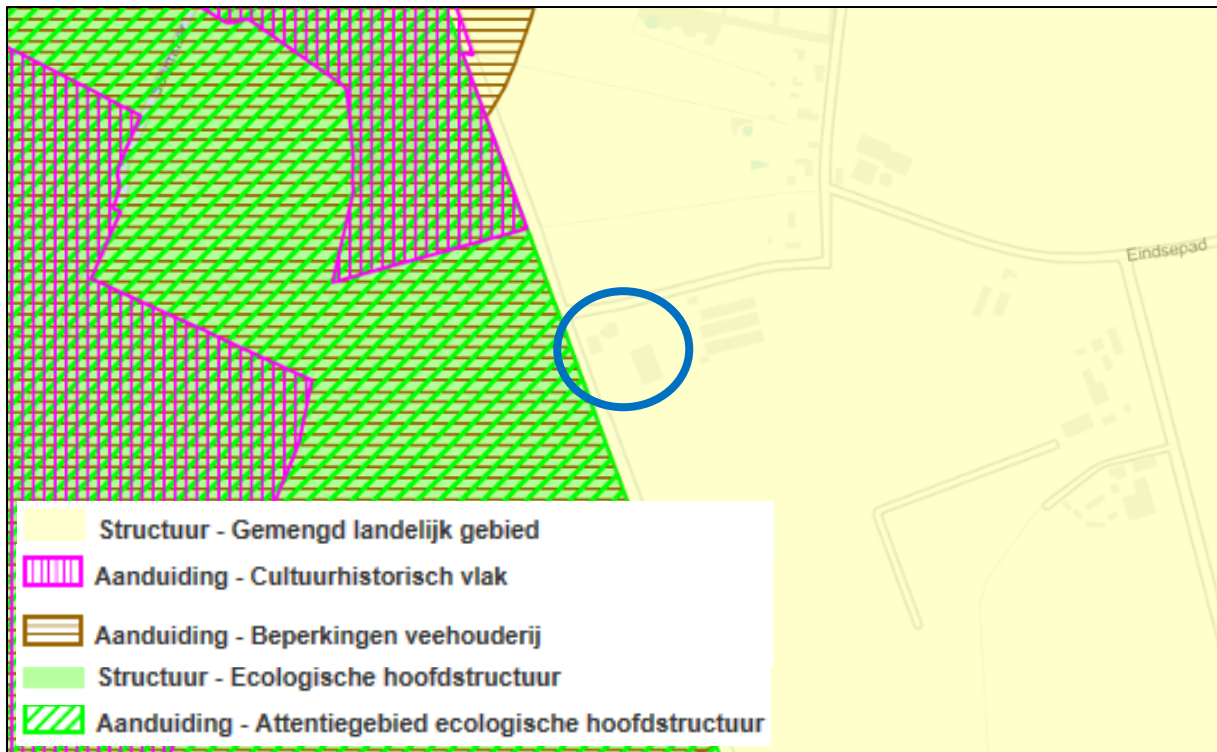
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de SVRO vastgesteld. Er is bewust niet voor gekozen een geheel nieuwe visie op te stellen, omdat de visie en de sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats, onder andere ingegeven door de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Deze wijzigingen hebben geen invloed op het voorliggende initiatief, waar geen sprake is van een veehouderij en de overige agrarische activiteiten beëindigd zijn.

Verordening Ruimte Noord-Brabant (2014)

In de Verordening ruimte stelt de provincie regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staan daarbij centraal. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 is 10 juli 2015 integraal herzien vastgesteld.

De Verordening ruimte stelt regels aan o.a. stedelijke ontwikkeling, natuur- en landschap, water, cultuurhistorie en agrarische ontwikkelingen. Afbeelding 3.1 geeft weer dat het plangebied aan de Schransmanskreef 2 is gelegen in gemengd landelijk gebied. Het plangebied heeft geen aanduidingen op de themakaarten stedelijke ontwikkeling, cultuurhistorie, water en natuur en landschap. De aanduidingen ten westen van het plangebied vallen samen met de ligging van de Binnenveld van Terheijden en de beoogde functie als ecologische hoofdstructuur en de historische Linies van Den Hout.

Gemengd landelijk gebied is gedefinieerd als ‘multifunctionele gebruiksruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, buiten de ecologische hoofdstructuur en buiten de groenblauwe mantel. Artikel 7 van de Verordening geeft de regels voor gemengd landelijk gebied.



Afbeelding 3.1 Integrale plankaart Verordening ruimte

Bij het voorliggende initiatief is sprake van het wijzigen van de agrarische bestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Artikel 7.10 lid 1 bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

Toetsing: Het bestaande agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van 6.887 m². In de nieuwe situatie wordt het bestemmingsvlak verkleind tot 5.000 m², door aan de noordwestzijde 1.887 m² te verwijderen. Daardoor ligt het bestemmingsvlak Bedrijf strak om de bestaande bebouwing en voorzieningen. Het resterende deel van het agrarisch bouwvlak krijgt een agrarische bestemming, zonder de aanduiding bouwvlak. De daar aanwezige bebouwing is reeds verwijderd.

- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;

Toetsing: Het glastuinbouwbedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is vanwege de beperkte oppervlakte van de locatie niet langer mogelijk. Door een relatief kleinschalige niet-agrarische bedrijfsactiviteit mogelijk te maken, behoudt de locatie zijn functie als economische drager. Dit draagt bij aan een gemengde plattelandseconomie en helpt leegstand en verpaupering voorkomen.

- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Toetsing: Alle overtollige bebouwing is reeds gesloopt. Uit tabellen 2.1 en 2.2 uit hoofdstuk 2 van deze toelichting blijkt dat de omvang van bebouwing en voorzieningen is teruggebracht van de oorspronkelijke 8.250 m² naar 1.800 m². In de nieuwe situatie wordt de resterende oppervlakte bedrijfsbebouwing (1.500 m²) volledig benut voor statische opslag.

- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot milieucategorie 3 of hoger;
Toetsing: Het bedrijf aan de Schransmansdreef 2 dat zich bezighoudt met statische opslag en daarvoor een oppervlakte van 1.500 m² bedrijfsgebouwen ter beschikking heeft, wordt op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) ingedeeld in milieucategorie 2.
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
Uit de omschrijving van bedrijfsactiviteiten in hoofdstuk 2 van deze toelichting blijkt dat geen sprake is van twee of meer zelfstandige bedrijven.
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
Uit de omschrijving van bedrijfsactiviteiten in hoofdstuk 2 van deze toelichting blijkt dat geen sprake is van een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorzieningen met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².
Uit de omschrijving van bedrijfsactiviteiten in hoofdstuk 2 van deze toelichting blijkt dat geen sprake is van een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
De voorgenomen bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorie 2 en brengen ten opzichte van het glastuinbouwbedrijf een beperkt ruimtebeslag met zich mee. De heer Van Vugt is niet voornemens de bedrijfsactiviteiten fors te laten groeien. Op de verbeelding en in de planregels wordt de bestaande oppervlakte bedrijfsbebouwing (1.500 m²) vastgelegd. De bedrijfsactiviteiten zullen ook op langere termijn passen binnen de gestelde voorwaarden.
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
Onder een grootschalige ontwikkeling wordt begrepen een ontwikkeling waarbij de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 per jaar bedraagt. Uit de omschrijving van de bedrijfsactiviteiten in deze toelichting blijkt dat het aantal bezoekers per jaar aanzienlijk minder zal bedragen.

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Het plangebied aan de Schransmansdreef 2 betreft een voormalig glastuinbouwbedrijf met bedrijfsgebouwen, kassen en teeltondersteunende voorzieningen. Tabel 2.1 in hoofdstuk 2 geeft weer dat de omvang van bebouwing, glasopstanden en voorzieningen ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf 8.250 m² bedraagt. Het glastuinbouwbedrijf is inmiddels beëindigd. In de nieuwe situatie zijn de glasopstanden en teeltondersteunende voorzieningen verwijderd en is sprake van relatief kleinschalige niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Op de locatie bevinden zich de bedrijfswoning met bijgebouw en twee bedrijfsgebouwen die worden gebruikt als opslagruimte. Tabel 2.2 in hoofdstuk 2 geeft weer dat in de nieuwe situatie sprake is van 1.500 m² bedrijfsgebouwen die volledig worden ingezet ten behoeve van de bedrijfsactiviteit statische opslag.

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Het initiatief voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is sprake van een bestaand bouwperceel, waar het ruimtebeslag vermindert door de sloop van overtollige bebouwing en verkleining van het bouwvlak. De glasopstanden en bijbehorende voorzieningen zijn reeds verwijderd en het bestemmingsvlak wordt verkleind van 6.887 m² naar 5.000 m².

De sloop van glasopstanden en bijbehorende voorzieningen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving. Ten aanzien van de zorgplicht voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving dient de toelichting van een bestemmingsplan hieromtrent een verantwoording te bevatten. Uit deze verantwoording moet blijken dat er rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, voor wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Tevens moet de omvang passend zijn in de omgeving en afgestemd worden op de aanwezige infrastructurele voorzieningen. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde waarden is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk vier van deze toelichting. De momenteel aanwezig infrastructuur voldoet voor het initiatief. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe ten opzichte van een reguliere agrarische bedrijfsvoering.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en

uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Het voorliggende initiatief betreft het wijzigen van de bestemming in combinatie met het verkleinen van het bouwvlak en de sloop van glasopstanden en bijbehorende voorzieningen. Het perceel is rondom omgeven door een haag, zodat de bebouwing vanaf de openbare weg grotendeels aan het zicht is onttrokken. Aan de noordoostzijde bevindt zich een houtwal. Waar nodig wordt de bestaande beplanting gerevitaliseerd en aangevuld.

Het initiatief moet voldoen aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant (26 juni 2013).

Het toekennen van een niet-agrarische bedrijfsbestemming aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie, met een oppervlakte van 1.500 m² bedrijfsgebouw, wordt gezien als een ontwikkeling in categorie 3. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen die een grote invloed kunnen hebben op het landschap en waarbij sprake is van een significante verruiming van de bouw mogelijkheden.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen categorie 3 wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. De exacte omvang van deze noodzakelijke kwaliteitsbijdrage wordt per ontwikkeling berekend. Voor ieder type ruimtelijke ontwikkeling is een minimale basisinspanning vereist, die moet worden omgezet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om te komen tot een voor iedereen gelijke berekening tot kwaliteitsverbetering, is in het Regionaal Ruimtelijk overleg afgesproken dat bij uitbreiding van de bestemming 20% van de waardevermeerdering van de grond moet worden ingezet voor verbetering van het landschap.

Voor de voorgenomen ontwikkeling en bijbehorende landschappelijke inpassing is een economische berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Deze berekening is in bijlage 1 weergegeven. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de waardevermeerdering ten gevolge van het initiatief € 19.735 bedraagt. Hieruit volgt een investering op basis van redelijkheid (20%) van € 3.947. De totale investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering bedragen € 19.700. De investeringskosten bestaan uit kosten voor onderhoud van de houtwal en beukenhaag en de sanering van de glasopstanden. Er is sprake van aanzienlijke extra kwaliteitswinst, met een berekende waarde van € 15.753.

De zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd door het opnemen van een voorwaardelijke bepaling in de bouw- en gebruiksregels. De planologische verankering vindt plaats door de aanduiding ‘landschappelijke inpassing’ op te nemen op de verbeelding en in de planregels.

Vooroverlegreactie

Gemeente Oosterhout heeft het voorontwerp wijzigingsplan in het kader van wettelijk vooroverleg toegestuurd aan provincie Noord-Brabant. De vooroverlegreactie van provincie Noord-Brabant is opgenomen in bijlage 2.

De provincie geeft aan dat de beoogde ontwikkeling niet valt onder categorie 2 van de Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals in de toelichting bij het voorontwerp wijzigingsplan was opgenomen. De ontwikkeling valt binnen categorie 3 en de vereiste

basisinspanning voor de investering in kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden op basis van een economische berekening. Op verzoek van provincie Noord-Brabant is de toelichting op dit punt aangevuld en is een economische berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Op deze wijze wordt voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

De provincie constateert daarnaast dat in het voorontwerp wijzigingsplan qua toegelaten bebouwingsoppervlakte aan bedrijfsbebouwing in de toelichting 1.500 m² wordt toegelaten. In de planregels van het voorontwerp is echter een oppervlakte van 1.800 m² opgenomen. Op verzoek van provincie Noord-Brabant is in het wijzigingsplan in de planregels de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 1.500 m² opgenomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante planologische beleid van gemeente Oosterhout voor het wijzigingsplan Schransmansdreef 2 is neergelegd in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en de Structuurvisie Oosterhout.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind). In paragraaf 2.2 van deze toelichting is een uitgebreidere omschrijving opgenomen van het vigerende bestemmingsplan. De voor het initiatief relevante wijzigingsbevoegdheid is uitgewerkt in paragraaf 2.4. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die in het vigerende bestemmingsplan gesteld worden aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen ten behoeve van hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor in pandige statische opslag.

Structuurvisie 2025

De gemeenteraad heeft op 22 oktober 2013 de Structuurvisie Oosterhout vastgesteld. De belangrijkste doelstelling die uit structuurvisie voortvloeien zijn:

- continuering van het versterken van de kwaliteit;
- transformatie en structuurversterking;
- kwaliteitsslag buitengebied;
- toekomstige sprong over de A27;
- betere bereikbaarheid.

Het plangebied heeft op de kaart van de Structuurvisie Oosterhout de aanduiding ‘agrarisch gebied – kleinschalige landbouw’. Er wordt in de structuurvisie niet ingegaan op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties en mogelijke vervolgfuncties.

3.4 Conclusie

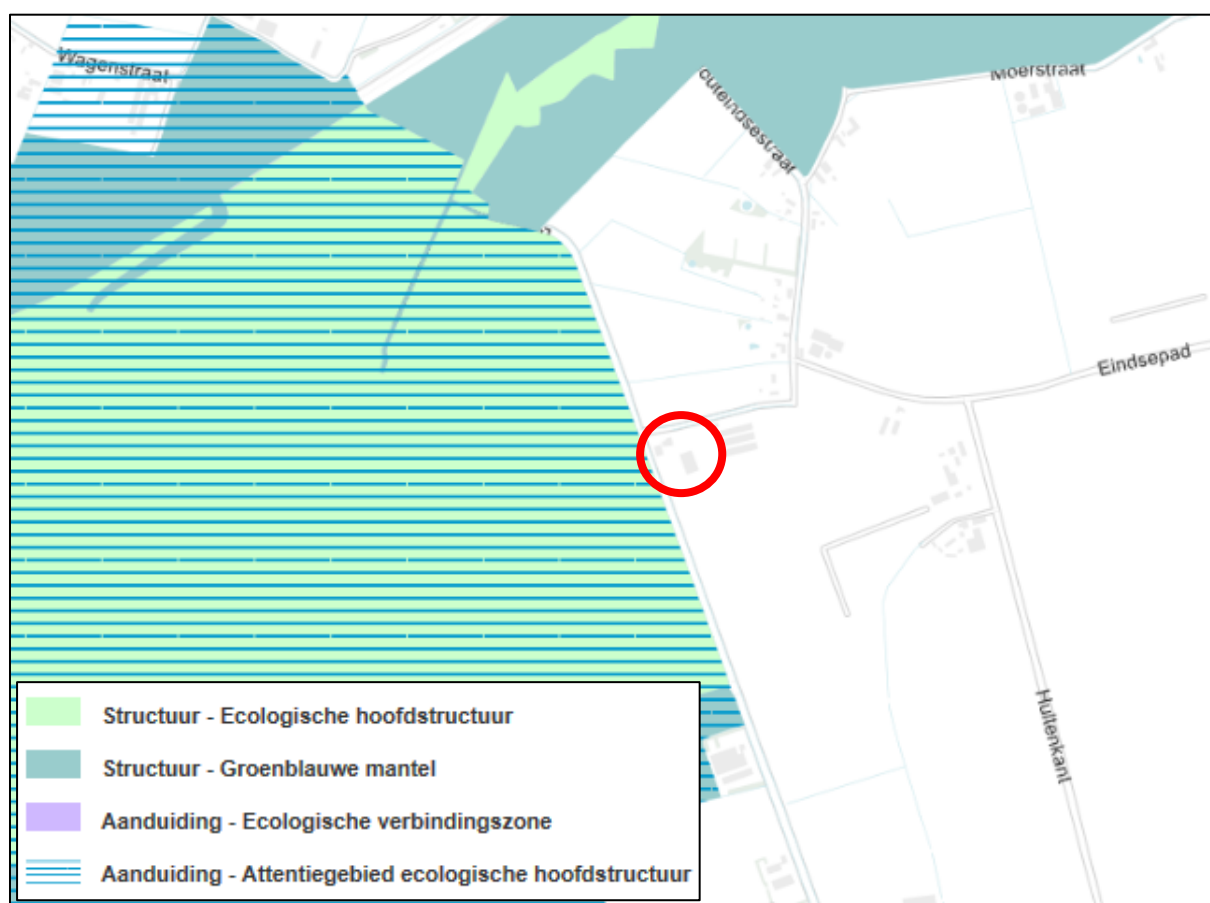
Het initiatief past binnen de kaders van rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Mede om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders 2 september 2014 een positief principe besluit genomen over de wijziging van de bestemming. Deze principiebereidheid is schriftelijk bevestigd in de brief van 9 september 2014 met kenmerk IO.1439308. De reacties van provincie en waterschap in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn in het wijzigingsplan verwerkt.

4. Verantwoording

De voor het initiatief relevante planologische aspecten worden in dit hoofdstuk puntsgewijs geanalyseerd. Het betreft de aspecten flora en fauna, archeologie, bodemkwaliteit, water, luchtkwaliteit, akoestiek, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, kabels en leidingen en verkeer en parkeren.

4.1 Flora en fauna

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft tot doel een netwerk van natuurgebieden te realiseren waar flora en fauna de hoogste prioriteit hebben. Het grootste deel zijn bestaande bossen en natuurgebieden. Gemeenten worden verzocht om de EHS in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Het plangebied aan de Schransmansdreef is niet gelegen in de EHS of in attentiegebied EHS en valt niet onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Afbeelding 4.1 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weer.



Afbeelding 4.1 Kaart natuur en landschap Verordening ruimte

In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in

het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

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

De aanwezigheid van beschermde plantensoorten, diersoorten en vogels binnen het plangebied is niet waarschijnlijk. Bovendien is in de directe omgeving voldoende vergelijkbaar leefgebied aanwezig, dat voor eventueel aanwezige dieren een alternatieve rust- of verblijfplaats vormt. Op basis van een visuele waarneming ter plaatse door Mureau Advies op 26 mei 2014 zijn er geen aanwijzingen dat binnen het plangebied beschermde flora of nesten, verblijfs-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn.

Bij de realisering van het initiatief zijn geen schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten te verwachten, binnen het plangebied dan wel op hun duurzaam leefgebied. De glasopstanden en bijbehorende voorzieningen zijn reeds verwijderd en er vindt geen nieuwbouw plaats. Voor de meer algemene soorten die tijdens het veldbezoek niet zijn aangetroffen (konijn, mol, huisspitsmuis) maar gezien de aard en ligging van de locatie in de nabije toekomst wel voor zouden kunnen komen, bestaat een vrijstelling voor het aanvragen van ontheffing. Het voorliggende initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor het aspect natuur en landschap en het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Een gemeente is verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Om het archeologiebeleid gestalte te geven heeft gemeente Oosterhout voor het hele grondgebied een archeologische verwachtingskaart vervaardigd.

Ter plaatse van archeologisch waardevolle gebieden en gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, is in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) de dubbelbestemming Waarde-Archeologie toegekend. Voor gronden met deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden, dat toeziet op de bescherming van (mogelijk aanwezige) archeologische waarden. Conform het gemeentelijk beleid dient, bij ruimtelijke ontwikkelingen en bodemingrepen dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een omvang van meer dan 100 m², nader te worden onderzocht of er geen bodemvondsten te verwachten zijn. Afhankelijk van de aard, omvang en locatie van de ingreep zal in overleg met gemeente en regioarcheoloog een adequate onderzoeksmethode worden bepaald.

Het plangebied heeft vanwege een middelhoge archeologische verwachtingswaarde in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. In het wijzigingsplan Schransmansdreef 2 is aan het plangebied eveneens de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend. De bescherming van (mogelijk aanwezige) archeologische waarden vindt op gelijke wijze plaats als in het moederplan.

Het initiatief heeft geen betrekking op bodemingrepen. De voormalige glasopstanden en bijbehorende voorzieningen zijn reeds verwijderd en er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Voor het voorliggende initiatief is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Voor het schootsveld rondom de Linie van Den Hout is ter bescherming van de historische openheid in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) een beschermingsregeling opgenomen. Deze regeling voorziet erin, dat ingeval er sprake is van uitbreiding van een bouwvlak, dit niet mag leiden tot een onevenredige afbreuk aan het schootsveld, c.q. de historische openheid. Ook is de aanplant en/of de teelt van bomen en het aanbrengen van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen alleen mogelijk na verlening van een omgevingsvergunning, voor zover er geen sprake is van onevenredige afbreuk aan het schootsveld c.q. de historische openheid.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – omgevingsvergunning schootsveld’ en maakt onderdeel uit van het schootsveld van de Linie van Den Hout. In het wijzigingsplan Schransmansdreef 2 is aan het plangebied eveneens de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – omgevingsvergunning schootsveld’ toegekend. De bescherming van het schootsveld en de historische openheid vindt op gelijke wijze plaats als in het moederplan.

Het initiatief leidt tot verkleining van het bouwvlak. De voormalige glasopstanden en bijbehorende voorzieningen zijn reeds verwijderd en er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Er is geen sprake van aantasting van het schootsveld of de historische openheid.

Binnen het plangebied bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en het plangebied maakt geen onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht Den Hout.

4.3 Bodemkwaliteit

In het Activiteitenbesluit zijn voorwaarden opgenomen waar het bedrijf aan de Schransmansdreef 2 aan moet voldoen om de bodem te beschermen. Bij de melding in het kader van het Activiteitenbesluit zal rekening gehouden worden met het aspect preventieve bodembeschermende maatregelen en het behoud van een duurzame bodemkwaliteit. Hierdoor is het risico dat bodemverontreiniging ontstaat ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten verwaarloosbaar klein.

Verder dient de bodem geschikt te zijn voor de beoogde functie, zijnde bedrijfsactiviteiten en bewoning. Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie. Op basis van huidig en historisch gebruik is bij de gemeente geen indicatie bekend die ter plaatse zou kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. De locatie is onverdacht.

De bestaande bedrijfswoning aan de Schransmansdreef 2 wordt al jarenlang door de heer Van Vugt bewoond. De bestaande situatie wordt gecontinueerd, zodat het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de bestaande woning niet nodig wordt geacht.

4.4 Waterparagraaf

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De locatie aan de Schransmanskreef ligt in het beheersgebied van waterschap Brabantse Delta.

Beleid

Het Nationaal Waterplan 2009 – 2015 (NWP) is het rijksplan voor het Nederlandse waterbeleid. In het NWP zijn de maatregelen beschreven die in de periode van 2009 – 2015 genomen moeten worden om Nederland veilig en leefbaar te houden, de kansen die water biedt te benutten en om te komen tot een duurzaam waterbeheer. De taak aan de provincies is om deze visie en streefbeelden door te vertalen naar de Regionale Waterplannen.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is sinds 1 januari 2011 in werking getreden. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

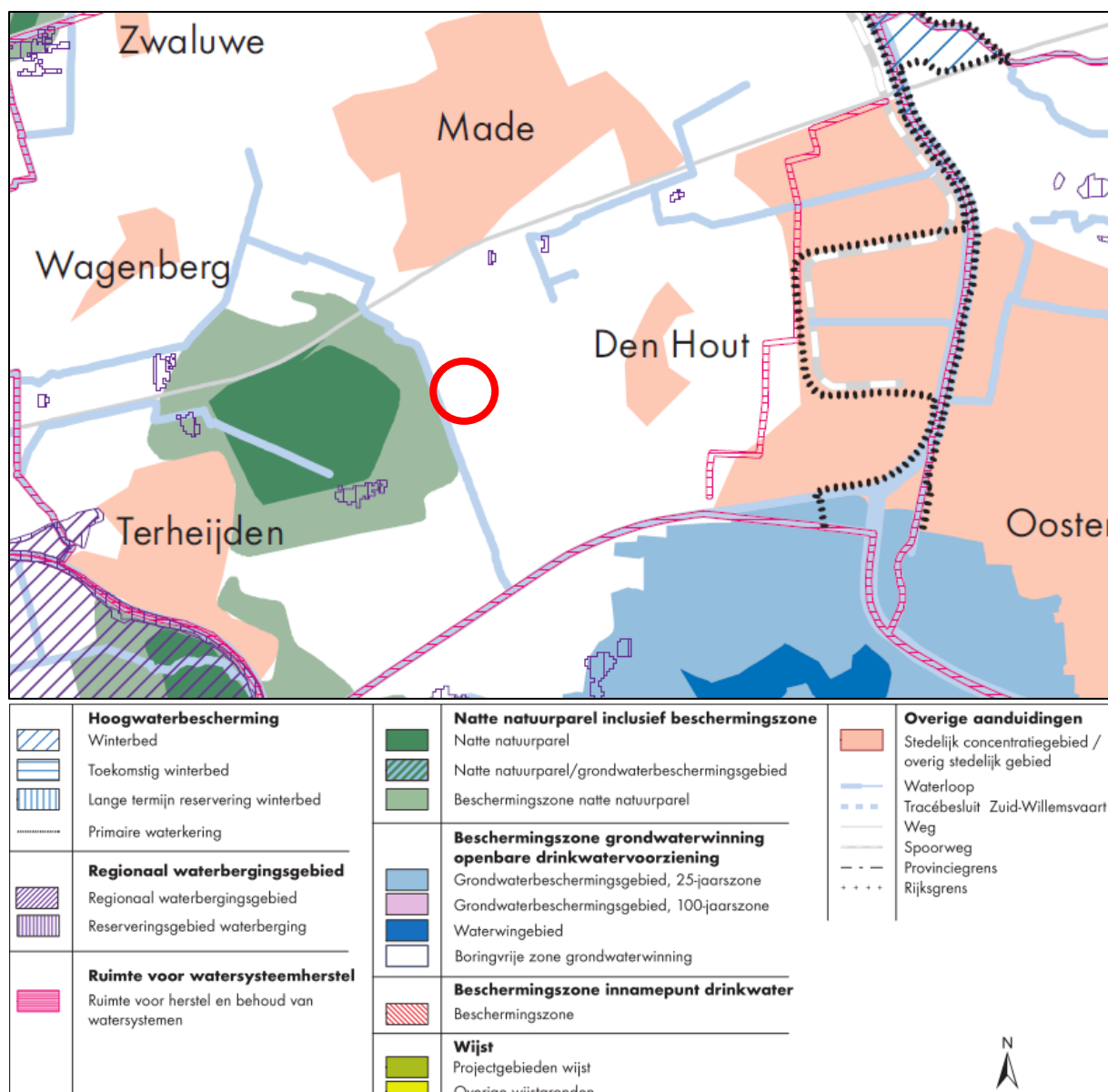
- *Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem*; Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. Daarnaast worden water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen in de toekomst beter afgestemd op de samenbindende waterstructuur en het systeem wordt meer ingericht op de gevolgen van klimaatverandering. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door meer verbinding te maken tussen het natuursysteem en het watersysteem. Positieve gevolgen hiervan zijn o.a. een verbetering van de natuurgebieden, de biodiversiteit en de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant.
- *Een betere waterveiligheid door preventie*; Er wordt getracht de watervoerende capaciteit van het winterbed te vergroten in combinatie met het concept van een doorbraakvrije dijk, om zo de waterveiligheid preventief te verbeteren. Daarnaast zal er op lange termijn een aantal gebieden gereserveerd worden voor de verruiming van de grote rivieren.
- *Koppeling van waterberging en droogtebestrijding*; De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 grotendeels aangepakt is, waarbij de trits ‘vasthouden, bergen en afvoeren’ als uitgangspunt geldt. Daarnaast ziet de provincie kansen om met behulp van brongebieden de natuur te ontwikkelen en droogte te bestrijden.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Water Plan (PWP). Provinciale Staten hebben op 20 november 2009 het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 ‘Waar water werkt en leeft’ vastgesteld. Het doel van dit plan is dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PWP stelt.



Afbeelding 4.2 Waterhuishoudkundige functies

In de Verordening ruimte is het beleid opgenomen voor specifieke doelstellingen, zoals regionale waterbergingsgebieden, waterwingebieden en primaire waterkeringen. Naast beleidskader is het PWP ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.



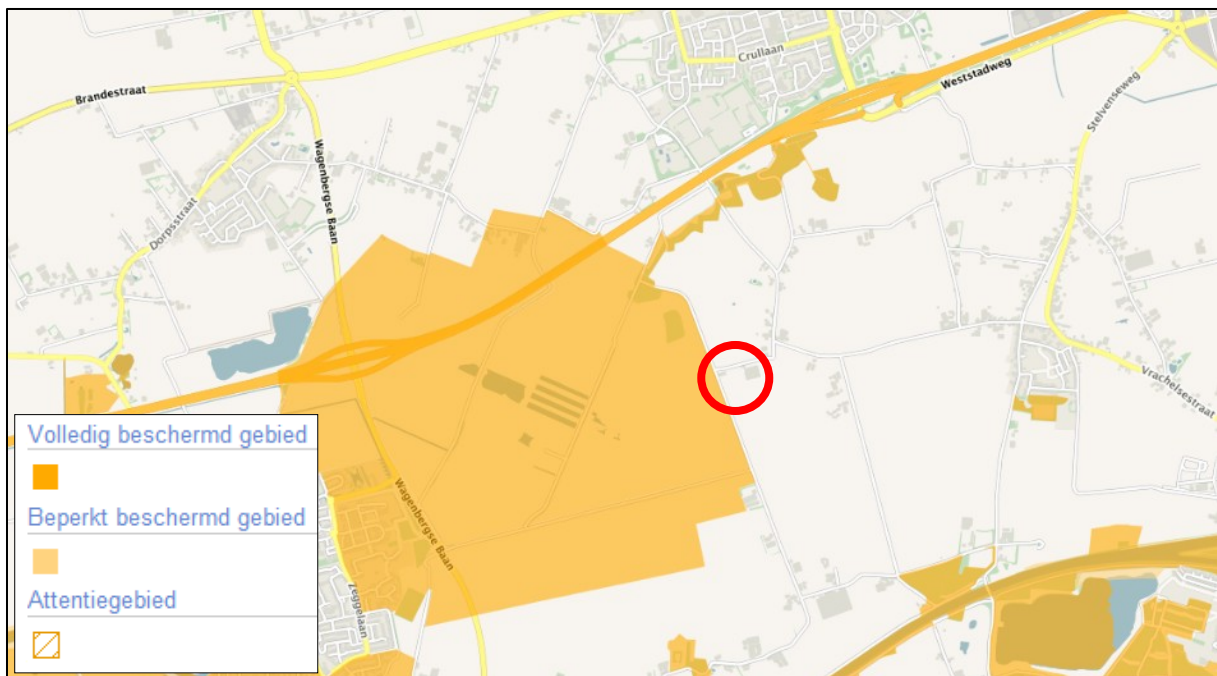
Afbeelding 4.3 Structuurvisie water

Op grond van de Waterwet fungeert het PWP tevens als structuurvisie. Hieraan wordt invulling gegeven door in het plan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid vast te leggen voor zeven typen van doelstellingen, waarvoor de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt deze te verankeren in bestemmingsplannen. Het betreft gebieden voor hoogwaterbescherming, regionale waterbergingsgebieden, ruimte voor watersysteemherstel, natte natuurparels inclusief beschermingszone, beschermingszones voor grondwaterwinning voor de openbare drinkwatervoorziening, beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Zoals weergegeven op afbeelding 4.2 heeft de projectlocatie in het PWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het landelijk gebied' toegekend gekregen. Het waterbeheer richt zich bij deze deelfunctie op het scheppen en behouden van de waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerende landbouw, met als randvoorwaarde de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

Het plangebied heeft geen aanduiding op PWP plankaart 2 Structuurvisie water. Dit is weergegeven op afbeelding 4.3. Voor onderhavig initiatief zijn geen regels opgenomen in de Structuurvisie water.

Keur en legger

Het waterschap Brabantse Delta heeft waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's en speerpunten uit het waterbeheersplan en het waterschap heeft een eigen verordening: De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta. Afbeelding 4.4 bevat een uitsnede uit de Keurkaart Beschermde Gebieden. Hierop is weergegeven dat het plangebied geen specifieke aanduiding heeft. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.



Afbeelding 4.4 Keurkaart beschermde gebieden

De drie Brabantse waterschappen hebben samen een nieuwe Keur opgesteld, die inmiddels van kracht is. Voor het voorliggende initiatief leidt het ontwerp van de nieuwe Keur niet tot nieuwe inzichten. De ligging van de beschermde gebieden en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied is ongewijzigd ten opzichte van de vigerende Keur.

Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009'.

Op basis van de Keur is een vergunning noodzakelijk voor het lozen op oppervlaktewater van hemelwater dat afkomstig is van verhard oppervlak van 2.000 m² of meer. In de vergunning kan worden opgenomen dat retentie vereist is. Of het waterschap daadwerkelijk retentie zal eisen, is niet zozeer afhankelijk van het totale oppervlak, maar van de toename van het verhard oppervlak. Immers, ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Indien door de voorgenomen ontwikkeling de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is zal retentie worden geëist. De retentie-eis zal zich in beginsel beperken tot de uitbreiding.

In de Keur zijn beschermde gebieden vastgesteld waarbinnen voor elke vorm van water aan- en -afvoer, lozingen of onttrekkingen een vergunning noodzakelijk is. Afhankelijk van het soort beschermd gebied (volledig beschermd of beperkt beschermd) is daar een strikt of minder strikt hydrologisch beschermingsbeleid aan gekoppeld. Er wordt geen andere ondergrens (qua oppervlakte) aangehouden voor al dan niet voorschrijven van retentie. Ook in beschermde gebieden is het uitgangspunt dat retentie wordt vereist indien de toename van verhard oppervlak 2.000 m² of meer bedraagt.

In beschermde, vrij afwaterende gebieden heeft infiltratie en vasthouden van water een positief effect in het kader van de verdrogingsbestrijding. Het waterschap dringt daarom wel aan op het zoveel mogelijk infiltreren van hemelwater in beschermde gebieden.

Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Huishoudelijk afvalwater van de bedrijfswoning wordt hierop geloosd. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op omliggende percelen en sloten.

Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Brabantse Delta is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. Voor de in de Brabantse Delta gelegen peilbeheerste gebieden geldt een bergingscapaciteit van 604 m³ per hectare toename verharding, waarbij de waterafvoer via puntlozing wordt gerealiseerd.

De locatie Schransmansdreef 2 betreft een voormalig glastuinbouwbedrijf met bedrijfsgebouwen, kassen en teeltondersteunende voorzieningen. De oppervlakte van bebouwing en voorzieningen bij het glastuinbouwbedrijf bedraagt 8.250 m². Het glastuinbouwbedrijf is inmiddels beëindigd. In de nieuwe situatie zijn de glasopstanden en teeltondersteunende voorzieningen verwijderd en is sprake van relatief kleinschalige niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Op de locatie bevinden zich de bedrijfswoning met bijgebouw

en twee bedrijfsgebouwen die worden gebruikt als opslagruimte. De oppervlakte van bebouwing in de nieuwe situatie bedraagt 1.800 m². Tabel 4.1 geeft weer dat sprake is van een afname van de verharde oppervlakte van 6.100 m².

	Glastuinbouwbedrijf	Nieuwe situatie	Vershil
Bebouwing en voorzieningen	8.250	1.800	- 6.450
Erfverharding	400	750	+ 350
Totaal	8.650	2.550	- 6.100

Tabel 4.1 Verharde oppervlakte

Aangezien het initiatief leidt tot een afname van de verharde oppervlakte, en niet tot een toename met meer dan 2.000 m², is het niet noodzakelijk compenserende maatregelen te treffen. Het hemelwater wat van de verhardingen afvloeit zal derhalve, overeenkomstig de huidige situatie af blijven vloeien op de omliggende gronden en sloten en daar ter plaatse infiltreren.

Materiaalgebruik

Bij de bestaande bebouwing is gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Er is geen gebruik gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem het hemelwater te laten infiltreren.

Wateradvies

Gemeente Oosterhout heeft op 20 november 2014 het voorliggende wijzigingsplan toegestuurd aan waterschap Brabantse Delta, met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen. Het waterschap merkt op dat het perceel aan de Schransmansdreef is gelegen in peilbeheerst gebied, waarvoor een bergingscapaciteit van 604 m³ per ha geldt. De toelichting bij het wijzigingsplan is naar aanleiding van deze reactie tekstueel gewijzigd. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het wijzigingsplan Schransmansdreef 2, geeft het waterschap een positief wateradvies bij de voorgenomen ontwikkeling. De schriftelijke reactie van waterschap Brabantse Delta is opgenomen in bijlage 3.

Conclusie

Er is in de nieuwe situatie sprake van een afname van de verharde oppervlakte van 6.100 m² ten opzichte van het voormalige glastuinbouwbedrijf. Compenserende maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk. Waterschap Brabantse Delta heeft op basis van deze toelichting een watertoets uitgevoerd en geeft een positief wateradvies.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' vormt een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke

discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande, en als noodzakelijk of gewenst ervaren, projecten geen doorgang konden vinden. Met de ‘Wet luchtkwaliteit’ en bijbehorende bepalingen wil de overheid de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en daarnaast de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De ‘Wet luchtkwaliteit’ voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Dit houdt in dat wanneer een activiteit of project minder dan 3% bijdraagt aan luchtverontreiniging deze activiteit of dit project zonder verdere toetsing kan worden uitgevoerd. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van het jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 3% grens niet wordt overschreden.

De ontwikkeling aan de Schransmansdreef 2 betreft onder ander het definitief beëindigen van de agrarische activiteiten ter plaatse. De mogelijk negatieve gevolgen van een agrarisch bedrijf voor de luchtkwaliteit behoren daarmee definitief tot het verleden.

In de nieuwe situatie is sprake van kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de vorm van statische opslag, die geen negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er worden niet bedrijfsmatig dieren gehouden en het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten is beperkt. Ten opzichte van het voormalige glastuinbouwbedrijf is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Het initiatief betreft een bestaande woning met bestaande bedrijfsgebouwen. De glasopstanden en bijbehorende voorzieningen zijn reeds gesloopt. Vanwege de aard en het kleinschalige karakter van de voorgenomen bedrijfsactiviteiten en de afstand tot omliggende objecten, kan het initiatief als NIBM gezien worden. Een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Akoestiek

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de voorliggende situatie is geen sprake van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. De voormalige agrarische bedrijfswooning aan de Schransmansdreef 2 wordt al jarenlang bewoond. Het bestaande gebruik van de woning wordt gecontinueerd, zodat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet nodig wordt geacht.

Bovendien zal het aantal verkeersbewegingen op de Schransmansdreef door het definitief beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering niet toenemen. De aan- en afvoerbewegingen van vrachtwagens die de agrarische bedrijfsvoering met zich meebrengt behoren tot het verleden. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied is in de nieuwe situatie beperkt tot het normale verkeer van een huishouden en een relatief gering aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de statische opslag.

In de inrichting vinden activiteiten plaats welke een geluidsuitstraling hebben naar de omgeving. Het toetsingskader hiervoor is opgenomen in het Activiteitenbesluit. Het gaat hierbij o.a. om het laden en lossen van materialen. Deze activiteiten vinden in en om de bedrijfsgebouwen plaats, nagenoeg altijd in de dagperiode, waardoor er in de avond- en nachtperiode slechts incidenteel hinder ondervonden kan worden van de bedrijfsactiviteiten.

In het Activiteitenbesluit zijn algemene geluidsniveaus opgenomen waar het bedrijf aan moet voldoen. Kijkend naar de omvang, de inrichting en exploitatie van een dergelijk bedrijf, kan gesteld worden dat altijd voldaan wordt aan deze normen. Voor de voorgenomen bedrijfsactiviteiten geldt voor geluid een indicatieve afstand van 30 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Daarnaast is in het Activiteitenbesluit bepaald dat indien er meer dan 4 transportbewegingen plaatsvinden in de periode van 19.00 tot 7.00 uur een aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Daar is in de onderhavige situatie geen sprake van. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies.

De indicatieve afstand voor de bedrijvigheid in milieucategorie 2 bedraagt 30 meter tot milieugevoelige objecten. In de nieuwe situatie is de afstand tussen de grens van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en de dichtstbijzijnde woning met circa 55 meter ruim meer dan 30 meter. Andere milieugevoelige objecten zijn gelegen op grotere afstand van het plangebied. Er wordt in de nieuwe situatie ruimschoots voldaan aan de indicatieve afstand.

4.8 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar

goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Gezien de aard van het voorgenomen gebruik is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijk rest- of afvalstoffen.

Uit de risicokaart van provincie Noord-Brabant blijkt dat in de directe omgeving geen inrichtingen gelegen zijn waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Evenmin is sprake van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. De locatie is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

4.9 Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en ondergrondse transportleidingen, zijn onder andere weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) van gemeente Oosterhout. Op basis van deze verbeelding wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van hoogspanningskabels en/of leidingen in de grond. Het voorliggende verzoek heeft derhalve geen gevolgen voor kabels en leidingen.

Overigens moet iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten nagaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient een melding gedaan te worden bij de stichting KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), die onderdeel uitmaakt van het Kadaster. Grondwerkzaamheden zijn in het kader van het voorliggende initiatief niet voorzien.

4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Schransmansdreef. Deze geasfalteerde weg verbindt de Witteweg met de Houteindsestraat en ontsluit het buitengebied gelegen tussen Den Hout, Made en Terheijden.

Het initiatief leidt ten opzichte van het voormalige glastuinbouwbedrijf niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Schransmansdreef. Door het definitief beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering, behoren de aan- en afvoerbewegingen van vrachtwagens die de agrarische bedrijfsvoering met zich meebrengt tot het verleden. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied is in de nieuwe situatie beperkt tot het normale verkeer van een huishouden en een relatief gering aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de statische opslag. Extra verkeersmaatregelen worden niet nodig geacht.

De bedrijfsgebouwen zijn goed bereikbaar via ruim aangebrachte erfverharding. Bij de bedrijfswoning zijn voor eigen gebruik en bezoekers 4 parkeerplaatsen aanwezig. Ten behoeve van de bedrijfsgebouwen zijn binnen het bestemmingsvlak 18 parkeerplaatsen aanwezig. De CROW parkeernorm voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid bedraagt 0,9 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte. Op basis van de CROW parkeernorm zijn derhalve ten behoeve van de bedrijvigheid $(1.500/100 * 0,9) = 13,5$ parkeerplaatsen noodzakelijk. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Er is bovendien voldoende manoeuvreerruimte aanwezig. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren of manoeuvreren.

5. Juridische planopzet

5.1 Wijzigingsplan

Het wijzigingsplan Schransmansdreef 2 heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het wijzigingsplan sluit aan bij het moederplan bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) van de gemeente Oosterhout. Met dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in artikel 3.7.8 van het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid om hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te staan voor inpandige statische opslag.

Het wijzigingsplan kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamd ontwikkelingsgericht plan. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van het wijzigingsplan Schransmansdreef 2 bestaat uit één kaartblad.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het wijzigingsplan Schransmansdreef 2 is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2012.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken, namelijk inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Voor de inhoud, die in paragraaf 5.2 wordt toegelicht, is aansluiting gezocht bij het moederplan.

5.2 Toelichting op planregels en verbeelding

Voor het wijzigingsplan Schransmansdreef 2 zijn de regels gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) van gemeente Oosterhout, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2014.

Inleidende regels

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

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

Bestemmingsregels

De planregels in dit hoofdstuk omschrijven de bestemming en geven de bouw- en gebruiksregels. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij eventueel op de plankaart voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de nadere detaillering wordt dit verder uitgewerkt. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit kan

in het plan worden ingebouwd door de mogelijkheid van de bouw- en gebruiksregels af te wijken. Onder wijzigingsbevoegdheden staan regels waarlangs de bestemming van een bepaald gebied veranderd kan worden in een andere bestemming.

In het wijzigingsplan Schransmansdreef 2 is sprake van de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Bedrijf’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.

Artikel 3: Agrarisch. Het noordoostelijk deel van het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarisch’. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 1.887 m². Er is binnen de agrarische bestemming geen bouwvlak opgenomen en de bouwmogelijkheden zijn daardoor beperkt. Een deel van het agrarisch bestemde perceel heeft de aanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ en wordt gebruikt als landschappelijke inpassing, ten behoeve van de toegestane bouwwerken en voorzieningen.

Artikel 4: Bedrijf. Het noordwestelijk en zuidelijk deel van het plangebied heeft de bestemming ‘Bedrijf’. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 5.000 m² en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 67’. Ter plaatse mag een bedrijf gevestigd zijn dat zich bezig houdt met statische opslag. Er mogen binnen het bouwvlak een bedrijfswoning met bijgebouw en bedrijfsgebouwen met een maximale oppervlakte van 1.500 m² aanwezig zijn. Een deel van het tot ‘Bedrijf’ bestemde perceel heeft de aanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ en wordt gebruikt als landschappelijke inpassing, ten behoeve van de op het bestemmingsvlak toegestane bouwwerken en voorzieningen. Er is in de bouw- en gebruiksregels een voorwaardelijke bepaling opgenomen om de zorgvuldige landschappelijke inpassing te waarborgen.

Artikel 5: Waarde – Archeologie. Het volledig plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Hiertoe zijn bouwregels opgenomen en is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Algemene regels

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

De ‘algemene aanduidingsregels’ hebben betrekking op de gebiedsaanduidingen ‘Wetgevingszone – omgevingsvergunning schootsveld’ en ‘Wetgevingszone – omgevingsvergunning waardevol reliëf’.

De ‘overige regels’ hebben betrekking op verwijzingen naar andere wettelijke regelingen, de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening en de parkeernorm.

Overgangs- en slotregels

Het artikel ‘overgangsregels’ geeft het overangsrecht weer voor bouwen en gebruik in strijd met het plan.

De ‘slotregel’ geeft de officiële naam van de planregels aan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de uitwerking van het wijzigingsplan Schransmansdreef 2 zijn de belangen van omwonenden meegewogen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd door een goede communicatie met omwonenden en de wettelijke procedure om te komen tot een vastgesteld wijzigingsplan. Het op de juiste wijze in het wijzigingsplan verwerken van eventuele inspraakreacties en zienswijzen, komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid ten goede.

Procedure

Op basis van het concept ontwerpwijzigingsplan heeft de initiatiefnemer de omwonenden persoonlijk op de hoogte gebracht van de voorgenomen bestemmingswijziging. Een openbare informatiebijeenkomst wordt voor het relatief kleinschalige initiatief niet noodzakelijk geacht. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Wro is het plan toegezonden aan de overleginstanties provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta.

De reactie van provincie Noord-Brabant is opgenomen in bijlage 2. De toelichting bij het ontwerpwijzigingsplan is naar aanleiding van deze reactie gewijzigd door het nader uitwerken van de kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte. In de planregels is in de bouw- en gebruiksregels een voorwaardelijke bepaling opgenomen om de landschappelijke inpassing te waarborgen. De planregels zijn daarnaast gewijzigd door de juiste bebouwingsoppervlakte op te nemen.

De reactie van waterschap Brabantse Delta is opgenomen in bijlage 3. De toelichting bij het ontwerpwijzigingsplan is naar aanleiding van deze reactie tekstueel gewijzigd.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op de inhoud van het ontwerp. Er zijn geen zienswijzen ingebracht. Het wijzigingsplan Schransmansdreef 2 wordt in ongewijzigde vorm vastgesteld.

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State.

Handhaving

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het wijzigingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het wijzigingsplan Schransmansdreef 2 is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen duidelijk omschreven. De bouw mogelijkheden zijn concreet in de regels van het wijzigingsplan weergegeven.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de

initiatiefnemer gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemer gedragen.

De gemeentelijke kosten voor het doorlopen van de planologische procedure worden door gemeente Oosterhout door middel van het heffen van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Wagenberg, 24 november 2015

Mureau Advies
Ir. C.C.F. Mureau

Deze toelichting is op basis van informatie van de opdrachtgever met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mochten zich desondanks onvolkomenheden voordoen, dan aanvaardt Mureau Advies hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Op alle uitgevoerde werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Mureau Advies van toepassing, zoals deze gedeponeerd zijn bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18069007. Op aanvraag kunt u kosteloos een exemplaar ontvangen.

Bijlagen

1. Berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering. Schransmansdreef 2. 16 september 2015. Mureau Advies, Wagenberg
2. Vooroverlegreactie voorontwerp-wijzigingsplan ‘Wijzigingsplan Schransmansdreef 2’. 19 december 2014. Provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch.
3. Wateradvies wijzigingsplan Schransmansdreef 2 te Den Hout. 4 december 2014. Waterschap Brabantse Delta, Breda.