



**WIJZIGINGSPLAN
HEISTRAAT 8A
OOSTEIND
GEMEENTE OOSTERHOUT**

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.J.M. Crijns

November 2020

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Heistraat 8A te Oosteind
IMRO idn	NL.IMRO.0826.WYZ3bg2013-VA01
Versie voorontwerp	Oktober 2019
Versie ontwerp	September 2019
Versie vastgesteld	November 2020
Opgesteld door	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	G.J.P. Bosmans

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel van het wijzigingsplan	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 Vigerende bestemmingsplannen	11
2.2 Beoogde situatie in het plangebied	12
2.2.1 Planbeschrijving	12
2.2.2 Landschappelijke inpassing	13
2.2.3 Ontsluiting en parkeren	15
3. BELEIDSKADER	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	17
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	17
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Structuurvisie Oosterhout	21
3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'	22
3.3.3 Reparatie herziening buitengebied 2016	26
4. MILIEUASPECTEN	27
4.1 Bodem	27
4.2 Wegverkeerslawaaï	27
4.2.1 Inleiding	27
4.2.2 Gevolgen voor de omgeving	27
4.3 Luchtkwaliteit	28
4.4 Externe veiligheid	28
4.4.1 Inleiding	28
4.4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	28
4.4.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen	29
4.4.4 Beoordeling plangebied	29
4.5 Geur	30
4.5.1 Inleiding	30
4.5.2 Veehouderijen in omgeving	31
4.5.3 Woon- en leefklimaat	32
4.5.4 Belangen omliggende veehouderijen	32
4.5.5 Conclusie	32
4.6 Bedrijven en milieuzonering	32
4.7 Water	34
4.7.1 Inleiding	34
4.7.2 Keur	34

4.7.3	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	35
4.7.4	Hydrologisch neutraal bouwen	35
4.7.5	Gemeentelijk beleid	36
4.7.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	37
4.7.7	Huishoudelijk afvalwater	37
4.8	M.e.r-beoordeling	38
4.8.1	Aanleiding	38
4.8.2	Conclusies en advies	38
5.	NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	39
5.1	Natuur en ecologie	39
5.1.1	Inleiding	39
5.1.2	Gebiedsbescherming	39
5.1.3	Soortenbescherming	39
5.2	Archeologie	41
5.2.1	Verdrag van Valletta	41
5.2.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	41
5.2.3	Archeologiebeleid gemeente Oosterhout	41
5.3	Cultuurhistorie	42
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	44
6.1	Inleiding	44
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	44
6.3	Algemene toelichting op de regels	44
7.	UITVOERBAARHEID	45
7.1	Economische uitvoerbaarheid	45
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.2.1	Vooroverleg	45
7.2.2	Zienswijzen	45

Bijlagen:

1. Bedrijfsplan

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het doel van onderhavig wijzigingsplan is herontwikkeling van de locatie Heistraat 8A te Oosteind, hierna plangebied genoemd. Aan Heistraat 8A wordt thans een intensief veehouderijbedrijf gevoerd met varkens. Het veehouderijbedrijf bestaat uit een agrarische bouwvlak met een bedrijfswoning en 3.420 m² bedrijfsgebouwen (stallen). Ter plaatse is een vergunning voor het houden van dieren vigerend. Beoogd wordt de veehouderij ter plaatse te staken, en de opstallen te gebruiken voor een nieuw semi-agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenpension met een nevenactiviteit statische opslag. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied en omgeving

Per brief d.d. 8 mei 2019 heeft het college van Burgemeester en Wethouders aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Heistraat 8a.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' van de gemeente Oosterhout bevat een wijzigingsbevoegdheid, die erin voorziet de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen wijzigingsprocedure.

1.2 Doel van het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan geeft invulling aan de in artikel 3.7.7 van het vigerende bestemmingsplan neergelegde wijzigingsbevoegdheid. Deze toelichting heeft de herontwikkeling van het plangebied en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het wijzigingsplan 'Heistraat 8a te Oosteind' bestaat uit regels, een verbeelding en deze toelichting. 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 Heistraat 8a, ten westen van het Lint Oosteind in het buitengebied van de gemeente Oosterhout. Het plangebied is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oosterhout, sectie V, nummer 737. Het plangebied betreft het agrarische bouwvlak en omvat het volledige kadastrale perceel met een grootte van 26.535 m². Navolgende figuur geeft 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

Op de initiatieflocatie is thans een intensieve veehouderij in de vorm van een varkenshouderij gevestigd. Ter plaatse is thans sprake van een bedrijfswoning met 3.420 m² aan bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderij (2.620 m²) en deels in gebruik voor statische opslag (700 m²) als nevenactiviteit. Een gedeelte ter grootte van 100 m² van de oostelijke stal is in gebruik als garage en daarmee als bijgebouw bij de woning.

Navolgend zijn twee foto's weergegeven van de initiatieflocatie in de huidige situatie.



Figuur 3: Foto's initiatieflocatie, locatie Heistraat 8a (Bron: Google Maps)

Ter plaatse van het plangebied is een vergunning verleend voor het houden van 200 zeugen, 660 biggen en 1264 vleesvarkens. Onderstaand is de vergunning weergegeven.

4909 BE, Heistraat 8A, OOSTEIND, OOSTERHOUT

Beschikkingdatum: 31-12-2010

RAV-tabelversie: RAV 2010-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e 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)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100				bedrijf	0.69	660	455	60	0	5148	49
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	50	415	33	13	1395	8
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101				bedrijf	4.2	150	630	50	39	2805	26
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.5	7	39	5	2	130,90	1
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1				bedrijf	4.5	1264	5688	1264	55	29072	193
Totalen								2131	7227	1412	109	38550,90	277

Sluit venster

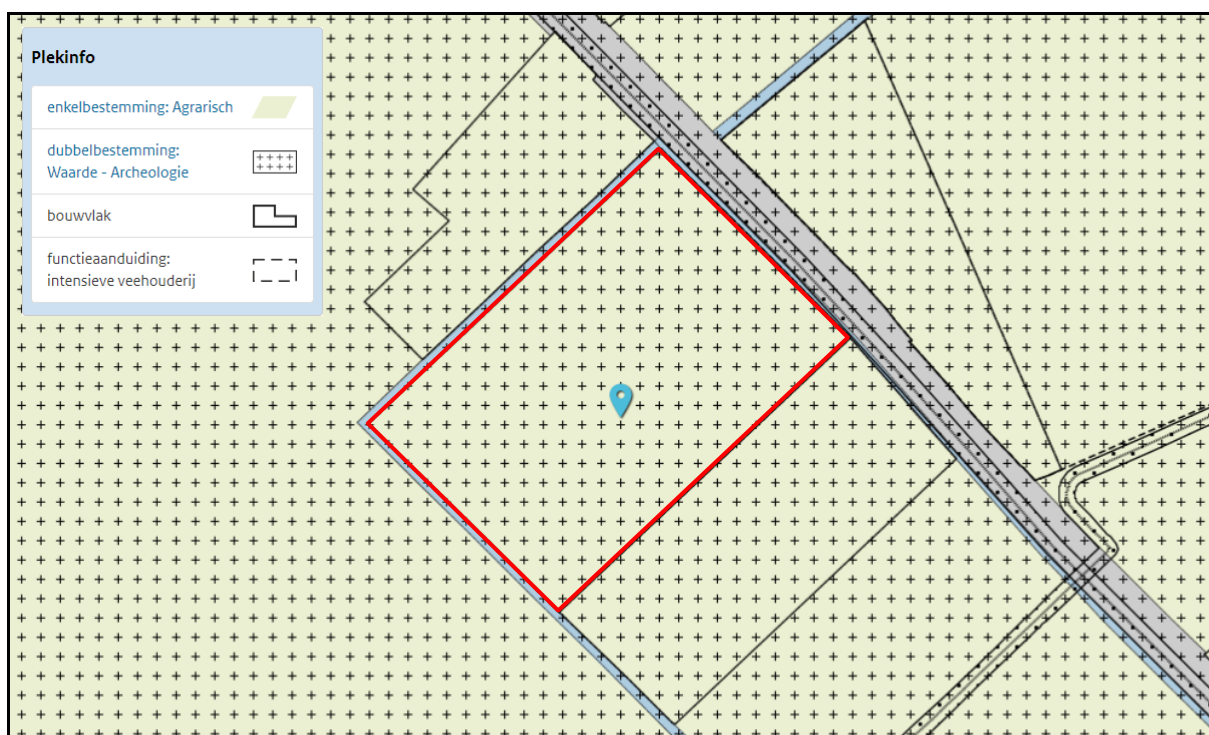
Figuur 4: Vergunde dieren aantallen Heistraat 8a (bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

2.1.3 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. Op 3 juli 2018 heeft de gemeente Oosterhout het Bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018' vastgesteld. Dit bestemmingsplan regelt dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Derhalve zijn de drie bestemmingsplannen 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)', 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016' en 'Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018' ter plaatse van het plangebied vigierend.

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.



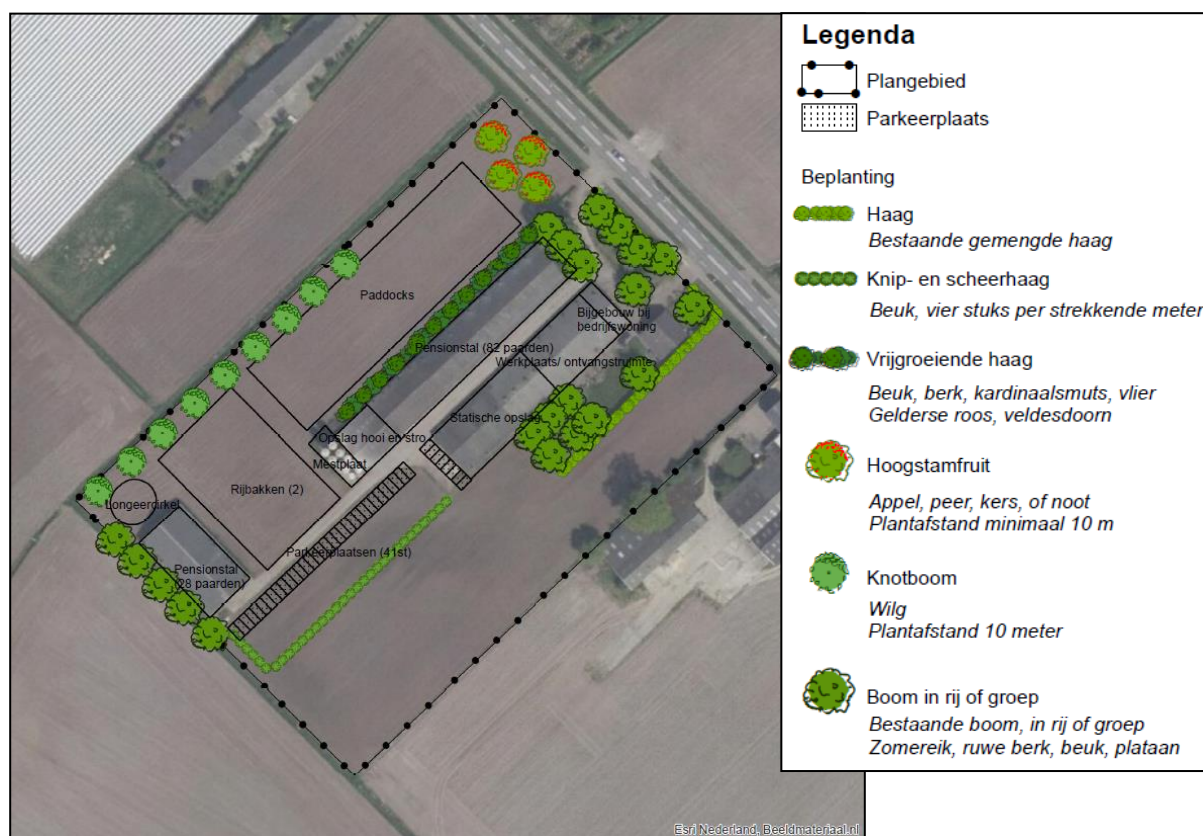
Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' ter plaatse van plangebied.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' en kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het plangebied kent tevens de aanduiding 'bouwvlak' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het agrarische bouwvlak kent een oppervlakte van 2,65 hectare.

2.2 Beoogde situatie in het plangebied

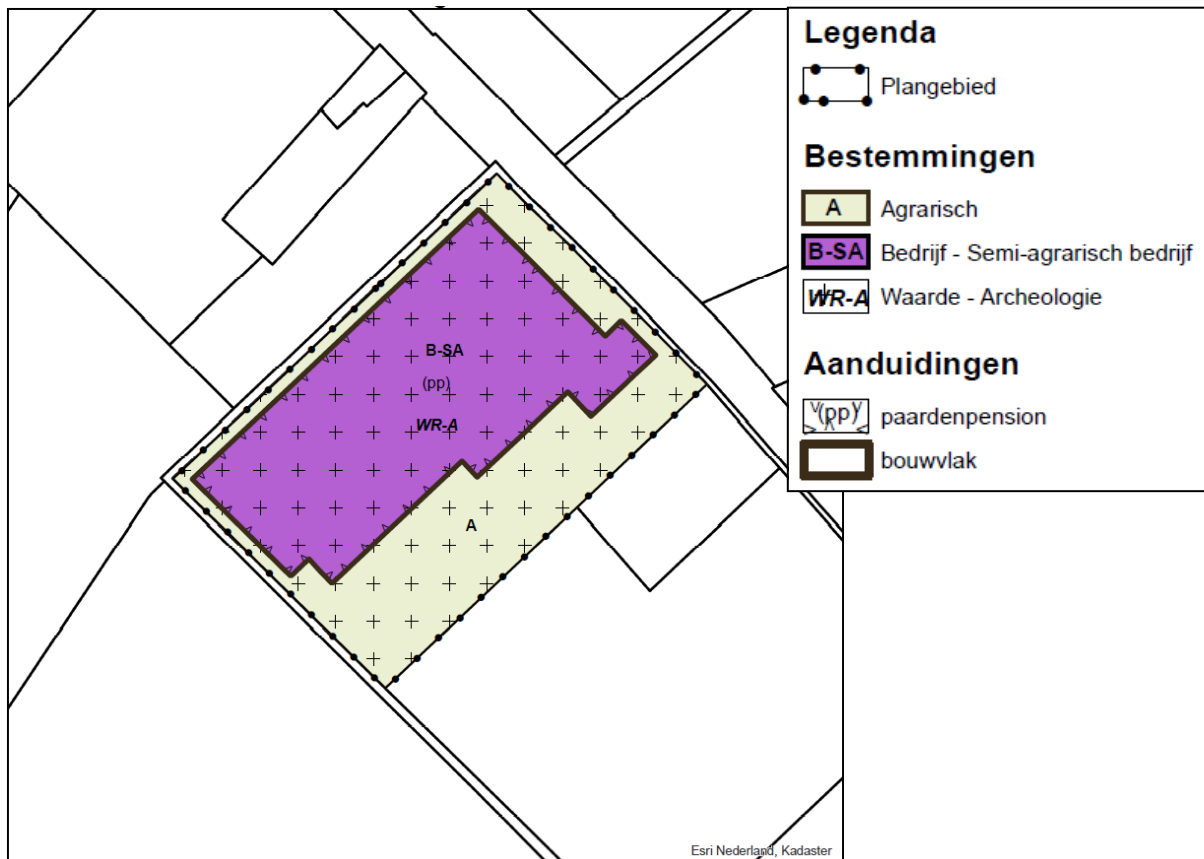
2.2.1 Planbeschrijving

Beoogd wordt de intensieve veehouderij aan Heistraat 8a te Oosteind om te zetten in een semi-agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenpension. De nevenactiviteit statische opslag blijft hierbij gehandhaafd. De circa 2.620 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij zullen worden aangepast en geschikt worden gemaakt voor het houden van 82 pensionpaarden in paarden boxen met bijbehorende voorzieningen in de vorm van wasplaatsen, ontvangstruimte, werkplaats, machineberging, hooi- en stro-opslag. Een oppervlakte van 700 m² is thans al ingericht voor een nevenactiviteit statische opslag. Deze bedrijfsruimte blijft als zodanig in gebruik. Het agrarische bouwvlak van 2,65 hectare zal daarbij worden verkleind naar 1,5 hectare en tevens plaats bieden aan een mestplaat, 2 rijbakken, paddocks, langeercirkel en parkeerplaatsen. De locatie zal verder landschappelijk worden ingepast. De huidige bedrijfswoning blijft als zodanig behouden. De garage/berging in het voorste deel van de zuidelijke stal blijft gehandhaafd als bijgebouw van 100 m² bij de woning. In navolgende figuur zijn de nieuwe functies na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 6: Situatieschets beoogde nieuwe functies in bestaande bebouwing

De beoogde herontwikkeling vindt plaats in het kader van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.7.) zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Met gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid kan de locatie Heistraat 8a worden omgezet naar een semi-agrarisch bedrijf ten behoeve van een paardenpension. Het bouwvlak zal daarbij worden verkleind tot een bouwvlak van 1,5 hectare. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal hoort bij onderhavig wijzigingsplan.

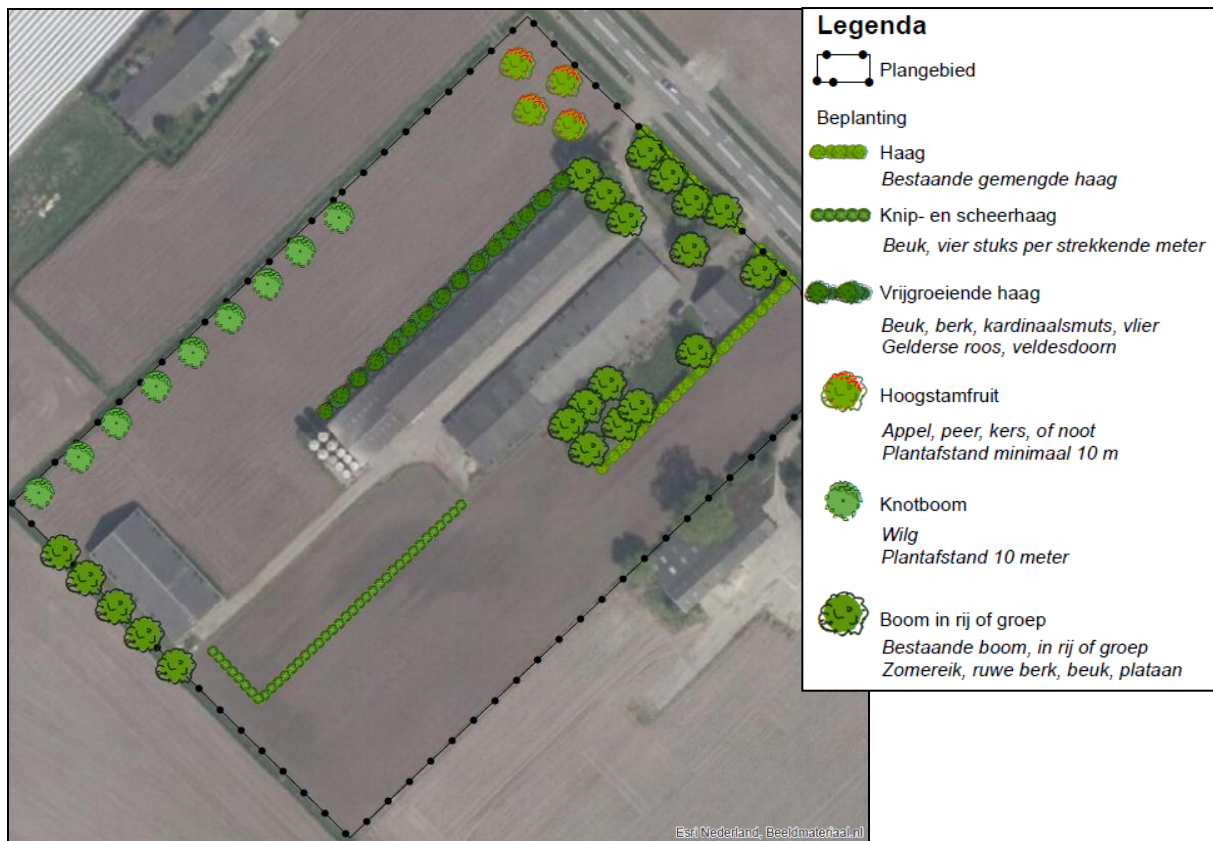


Figuur 7: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Nieuwe ontwikkelingen dienen landschappelijk te worden ingepast. De locatie is te kenmerken als een oude Heideontginning. De ontginning heeft al in de 19^e eeuw plaats gevonden vanaf de ontginnings-as Heistraat. De ontginning kenmerkt zich door een voor die tijd grootschalige perceelsinrichting en regelmatige kavelvormen. De agrarische erven werden indertijd begrensd door kavelbeplantingen. De typische hoogstamboomgaarden, huisweiden e.d. omringd door houtsingels en hagen zijn inmiddels voor een groot deel verdwenen. 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 nog meer 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 locatie Heistraat 8A kenmerkt zich aan de voorzijde met een groene erfinrichting rondom de woning. De stallen steken diep het achtergelegen gebied in. De noordelijke stal is afgeschermd met een groene haag (Laurierkers). Het plangebied is aan 3 zijden omgeven door een waterschapsloot in eigendom van het Waterschap.

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 8: Beoogde landschappelijke inpassing plangebied

Het landschap ter plaatse wordt versterkt door de toevoeging van karakteristieke erfbeplanting. Hierbij wordt gerefereerd aan de historische situatie van erfbeplanting en kavelgrensbeplanting:

- Voortuin met lagere knip- en scheerhaag heeft 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 of meerdere grote erfbomen of een groep van erfbomen (Eik, Linde, Es, Walnoot, (Paarde)kastanje) bij voorkeur op de erfgrans als markering hiervan.
- Gedeelte van de tuin als fruitboomgaard of eikengard. Hier is gekozen voor een fruitgaard waarbij hoogstamfruitbomen (Appel, Peer, Kers of Noot) worden aangeplant op regelmatige afstand op gras. De onderlinge plantafstand bedraagt 10 meter in de rij en 10 meter tussen de rijen.
- Knotwilgen langs de perceelsgrens als begeleiders van de sloot. De knotbomen dienen 5 meter vanuit de insteek van de sloot aangeplant te worden in verband met obstakelvrije zone op grond van de Waterschap Keur. Knotbomen met een plantafstand van 10 meter.
- Struweelhaag ter afscherming van de meest noordelijke stal. Deze struweelhaag is thans reeds aanwezig.

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. Hoogstamfruitbomen jaarlijks snoeien in de gewenste hoogstamvorm. De knotbomen dienen eens in

de 3 tot 5 jaar geknot te worden. De aanwezige struweelhaag wordt een keer per 2 a 3 jaar teruggesnoeid tot een hoogte van ca. 150 cm.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Heistraat te Oosteind, die tevens is aangeduid als N629. Het plangebied is thans ontsloten aan de Heistraat middels een dubbele oprit.

Met de beoogde herontwikkeling zal deze dubbele oprit behouden blijven, hetgeen een veilige aansluiting garandeert zolang de Heistraat nog als N629 een bovenlokale rol vervult.

Het aantal verkeersbewegingen zal met de beoogde ontwikkeling aanzienlijk wijzigen. Daar waar de intensieve veehouderij vooral vrachtverkeer genereert, zal de beoogde ontwikkeling leiden tot vooral verkeer van personenauto's.

Op basis van CROW-publicatie 381 ontstaat het volgende beeld:

Manege (paardenhouderij)									
Parkeerkencijfers									
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel laadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,3	0,5	0-2,5%
Verkeersgeneratie (per (bezette) box/paard)									
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	3,0	3,0	4,0	4,0	

CROW geeft daarbij aan dat “van deze functie [...] alleen globale kencijfers verkeersgeneratie gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.”

Aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in een paardenpension voor 82 paarden, en geen volwaardige manege, zal dit theoretische maximum niet behaald worden.

Op basis van het aangeleverde bedrijfsplan mag geconcludeerd worden dat de eerste 20 boxen nauwelijks verkeer zullen genereren, omdat deze paarden door de ondernemer zelf verzorgd zullen worden.

In afwijking van een manege, waar een paard door verschillende ruiters bereden kan worden, zullen in het pension gestalde paarden alleen verzorgd worden door de eigenaar. Dit genereert logischerwijs minder verkeersbewegingen. In het bedrijfsplan is opgenomen dat 50% van de verzorging door eigenaren zal plaatsvinden, en 50 % door derden (lees: personeel).

Omdat een deel van de doelgroep bestaat uit 14-18 jarigen, wordt aangenomen dat één derde van verkeersbewegingen zal leiden tot fietsverkeer.

Op basis van bovenstaande aannames ontstaat het volgende beeld:

Verkeersgeneratie				
Boxen/Paarden	Ondernemer	Derden	Eigenaren	Totaal
20 paarden	4,0			
62 paarden		6,0		
			(62 * 2,0 * 50% =) 62,0	
Auto	4,0	6,0	(62,0 * 67 % =) 41,0	51,0 auto
Fiets			(62,0 * 33 % =) 21,0	21,0 fiets

Op basis hiervan komt de theoretische verkeersgeneratie op 51 auto verkeersbewegingen per etmaal.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. In de actuele parkeernormen van de gemeente Oosterhout, zoals vastgesteld op 22 mei 2019, is voor de categorie *Manege (paardenhouderij)* een parkeernorm vastgesteld van 0,5 parkeerplaats per box. Aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in een paardenpension voor 82 paarden, zullen 41 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast zullen voor de bedrijfswoning 2 parkeerplaatsen (exclusief garage) worden gepland.

Het plangebied biedt voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein, voor zowel de bedrijfswoning als het paardenpension. De parkeernorm is tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. In figuur 6 zijn de aan te leggen 41 parkeerplaatsen aangegeven.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

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 omzetten van een intensieve veehouderij in een paardenhouderij 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 Brabantse Omgevingsvisie

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 geledingszones 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.

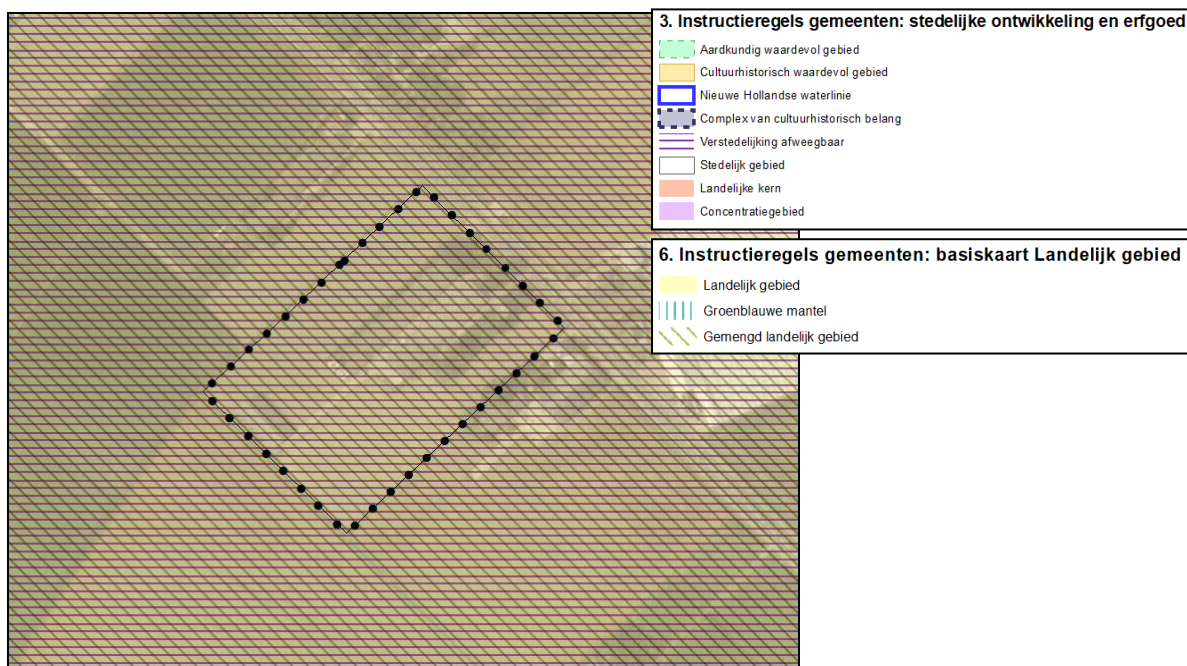
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierbij weergegeven middels de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening kaart 3 en 6

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'. Verderop in deze paragraaf wordt nader ingegaan op de regels die gelden binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied'. Verder is het plangebied specifiek gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. De regels die gelden binnen het 'Gemengd landelijk gebied' worden verderop in deze paragraaf nader toegelicht.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

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. Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaande locatie, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.9 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'; 18 december 2014' is de toepassing van artikel 3.2 voor de gemeente Oosterhout uitgewerkt.

In de regeling 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'; 18 december 2014' is aangegeven dat een wijziging van de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' (inclusief agrarisch verwant en agrarisch technisch hulpbedrijf) waarbij het bouwblok wordt vergroot geclassificeerd dient te worden als een categorie 2 ontwikkeling.

Eveneens is in regeling 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'; 18 december 2014' aangegeven dat omschakeling van agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm, welke het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toestaat (omvang bouwvlak onveranderd) 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 ontwikkeling wordt omgeschakeld van een agrarische bedrijfsvorm (agrarisch bedrijf – intensieve veehouderij) naar een minder intensieve agrarische bedrijfsvorm (agrarische verwant – paardenpension), waarbij het bouwblok wordt verkleind van 2,65 ha. naar 1,5 ha.

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing wordt na aanleg onderhouden en duurzaam in stand gehouden. De landschappelijke inpassing is reeds nader toegelicht in paragraaf 2.2.2 van onderhavige toelichting. De landschappelijke inpassing is tevens juridisch verankerd in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Met de beoogde herontwikkeling wordt de geur- en ammoniakemissie ter plaatse voor een groot deel gesaneerd, wordt een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van 2,65 ha. planologisch-juridisch verkleind tot een oppervlakte van 1,5 ha. De planologisch-juridische mogelijkheden voor een intensieve veehouderij ter plaatse met bijbehorende milieubelasting wordt met de beoogde herontwikkeling weggenomen. De locatie wordt landschappelijk beter ingepast.

De beoogde herontwikkeling leidt dan ook tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Voorzien wordt 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. Met de beoogde herontwikkeling wordt derhalve voldaan aan de voorwaarde voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.2.2.4 Artikel 3.58 Agrarisch-verwante bedrijven in Gemengd landelijk gebied

Een bestemmingsplan gelegen in 'Gemengd landelijk gebied' kan voorzien in uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een 'overig agrarisch bedrijf' tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel. Een paardenpension is te beschouwen als een agrarisch verwant bedrijf. Het betreft een omschakeling. Het beoogde agrarisch bouwvlak zal een oppervlakte kennen van 1,5 hectare.

3.2.2.5 Artikel 3.78 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Binnen een bebouwingsconcentratie in 'Verstedelijking afweegbaar' kan een bestemmingsplan de nieuwvestiging van één of meer woningen mogelijk maken. Bij onderhavige omschakeling is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

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 omschakeling van een intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied, wordt bijgedragen aan de doelstellingen uit de gemeentelijke structuurvisie. Door de omschakeling zal sprake zijn van een kwaliteitsverbetering in de omgeving van de N629.

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 intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied en daarmee de omschakeling naar een agrarisch verwant bedrijf (paardenpension) is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan wordt wel middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden tot wijzigen van het bestemmingsplan. Derhalve wordt middels onderhavig wijzigingsplan de beoogde herontwikkeling mogelijk gemaakt.

3.3.2.2 Artikel 3.7.7 Wijziging naar semi-agrarisch bedrijf / manege

In artikel 3.7.7 van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van een agrarisch bouwvlak de gronden om te zetten naar de bestemming 'Bedrijf - semi-agrarisch bedrijf'. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden. Onderstaand is aan de voorwaarden getoetst.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in: Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf, teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, waarbij het een activiteit betreft behorende tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling daarmede vergelijkbare activiteit; danwel in de bestemming Sport ten behoeve van een manege, waarbij het een activiteit betreft behorende tot milieucategorie 1 of 2, als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of een qua milieuhinder en ruimtelijke uitstraling daarmede vergelijkbare activiteit;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik vindt plaats binnen de aanwezige gebouwen, niet zijnde kassen of teeltondersteunende voorzieningen, tot een maximale oppervlakte van 750 m² (exclusief de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken); uitbreiding of heroprichting van bebouwing is niet toegestaan;***

Het hergebruik vindt volledig plaats binnen de bestaande stallen en bedrijfsgebouwen. Bij dit initiatief is er sprake van een maximale oppervlakte van meer dan 750 m². Het betreft een omzetting in een paardenpension. Hiervoor biedt bepaling b een uitzondering;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a. gelden er in de gevallen van wijziging in de bestemming Sport ten behoeve van een manege of in de bestemming Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf ten behoeve van een paardenpension, geen bepalingen ten aanzien van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte en/of de plicht tot gebruikmaking van bestaande gebouwen. Wel moet bebouwing die niet noodzakelijk is voor de bestemming worden gesloopt, tenzij het - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft;***

De bestaande bebouwing met een oppervlakte van in totaal ca. 3.420 m² wordt gebruikt voor het paardenpension met als nevenactiviteit statische opslag voor 700 m².

- c. 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;**

Een gedeelte van 100 m² van de meest zuidelijke stal is in de huidige situatie al in gebruik als garage en berging. Deze situatie wijzigt niet.

- d. in afwijking van het bepaalde onder c. 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;**

Van deze regeling wordt geen gebruik gemaakt.

- e. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt, dat het is toegestaan nieuwe gebouwen te bouwen, met dien verstande dat er dan in plaats van 750 m², maximaal 500 m² aan gebouwen en gebruik ten behoeve van het bedrijf is toegestaan, exclusief de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;**

Van deze regeling wordt geen gebruik gemaakt.

- f. niet toegestaan is:**

- 1. buitenopslag, met uitzondering van de opslag van voer en mest, voor zover deze noodzakelijk is binnen de bestemming 'Sport' met de nadere aanduiding manege en de bestemming 'Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf', met de nadere aanduiding 'paardenpension';**
- 2. detailhandel;**
- 3. kassen;**
- 4. horeca;**

Er wordt geen gebruik gemaakt van buitenopslag met uitzondering van mestopslag op een mestplaat of voeropslag op een voerplaat. Tevens vindt er geen detailhandel, horeca of de realisatie van kassen plaats.

in afwijking van vorenstaande is horeca uitsluitend toegestaan bij een manege en uitsluitend onder de volgende voorwaarden:

- 1. de horecafunctie is ondergeschikt en gelieerd aan de manege-activiteiten;**
- 2. horeca mag niet voor anderen dan degenen, die gebruik maken van de manege, worden opengesteld;**
- 3. er zijn geen feesten en partijen toegestaan, die geen directe samenhang hebben met de manege-activiteiten;**

Van deze regeling wordt geen gebruik gemaakt. Er zal geen horecafunctie worden gerealiseerd.

- g. in afwijking van vorenstaande is het bij een manege of paardenpension toegestaan om in de vorm van een nevenactiviteit een sociaal maatschappelijke functie (zorgactiviteiten, vormen van resocialisatie) te ontplooiën, tot een maximale omvang van 250 m²;**

Van deze regeling wordt geen gebruik gemaakt.

- h. er vindt geen aantasting plaats van de ecologische waarden en kenmerken van de EHS;**

Er vindt geen aantasting plaats van de ecologische waarden en kenmerken van de EHS. Dit is nader toegelicht in paragraaf 5.1.

- i. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;**

In subparagraaf 2.2.3 is de parkeerbehoefte nader toegelicht. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In het inrichtingsplan is dit aangegeven.

- j. er dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de ontwikkeling concreet en (financieel) uitvoerbaar is; bij twijfel hieromtrent kan er een onafhankelijk deskundig advies worden ingewonnen;**

Het bedrijfsplan van de initiatiefnemer is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting.

- k. het is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte;**

Op de locatie zal geen gebruik worden gemaakt van de regeling ruimte voor ruimte.

- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden, die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;**

Ter plaatse van de initiatieflocatie zijn geen specifieke landschaps-, natuur- of cultuurhistorische waarden benoemd als nadere detaillering van de bestemming agrarisch. De wijziging leidt tot een verkleining van het bouwvlak en een versterking van de landschappelijke inpassing.

- m. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;**

De omschakeling leidt tot een verkleining van het bouwvlak en een versterking van de landschappelijke inpassing. Er worden geen nieuwe gebouwen of nieuwe geurgevoelige functies

opgericht. De ontwikkeling van het aantal verkeersbewegingen is in paragraaf 2.2.3 nader toegelicht. Het plan is dan ook op genoemde aspecten aanvaardbaar.

- n. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);**

De bestaande bedrijfswoning van een intensieve veehouderij is thans al aangemerkt als een niet geurgevoelig object. Deze status behoudt de woning ook na omschakeling. De omschakeling leidt dan ook niet tot extra belemmeringen voor omliggende bedrijven. In paragraaf 4.5 van dit wijzigingsplan is dit nader uitgewerkt.

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

In paragraaf 2.2.2 van dit wijzigingsplan is de landschappelijke inpassing nader toegelicht.

- p. er wordt een bestemmingsvlak 'Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf' dan wel 'Sport' strak om de bebouwing en voorzieningen (zoals paardenbak en erfverharding) gelegd, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak moet worden verkleind. De omvang van dat bouwvlak mag maximaal 5.000 m² bedragen. Rondom de bestaande gebouwen, geen bouwwerken zijnde, wordt een bouwvlak opgenomen; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;**

Het huidige bouwvlak voor de intensieve veehouderij kent een oppervlakte van 26.500 m². Dit bouwvlak voor het paardenpension wordt verkleind tot 15.000 m².

- q. de regels van artikel 8 'Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf', respectievelijk artikel 18 'Sport' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;**

In de regels behorende bij dit wijzigingsplan worden de regels van artikel 8 opgenomen.

- r. 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;**

Dit is nader uitgewerkt in subparagraaf 3.2.2.3 van deze toelichting.

- s. ingeval de wijziging is bedoeld voor het houden van vee, moet worden aangetoond, dat de ontwikkeling stikstofneutraal plaatsvindt;**

In de huidige situatie is er sprake van een intensieve veehouderij met een ammoniakemissie van 7227 kg./jaar. In de nieuwe situatie bedraagt de ammoniakemissie van maximaal 82 paarden in totaal 410 kg./jaar, derhalve een aanzienlijke reductie.

t.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.***

De bestemming valt niet samen met de dubbelbestemming 'Leiding Gas' of 'Leiding Olie'.

Voldaan kan worden aan de genoemde voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.7 van het vigerende bestemmingsplan.

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.

Met deze reparatie-herziening is artikel 3.7.7 aangevuld met voorwaarde i., zoals die in de vorige subparagraaf is vermeld.

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.

De beoogde herbestemming voorziet niet in de activiteit bouwen. Ter plaatse hebben geen activiteiten plaatsgevonden welke kunnen leiden tot bodemverontreiniging. De nieuwe activiteit (dierenhouderij met bedrijfswoning) is in hoge mate verwant aan de huidige activiteit.

Gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit past bij zowel het huidige als het toekomstige gebruik van de planlocatie.

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 Heistraat 8a geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd.

4.2.2 Gevolgen voor de omgeving

Ter plaatse van het plangebied is momenteel een intensieve veehouderij gevestigd. Deze bedrijfsvoering brengt een groot aantal vervoersbewegingen van onder andere vrachtwagens met zich mee. Deze intensieve veehouderij wordt met de beoogde herontwikkeling gesaneerd, waarmee de daar bij behorende vervoersbewegingen dan ook komen te vervallen.

De realisatie van een semi-agrarisch bedrijf, een paardenpension, en de daarbij behorende vervoersbewegingen zullen er toe leiden dat er meer personenauto's de locatie bezoeken. Daar staat tegenover dat het aantal vrachtbewegingen afneemt. De locatie is gelegen aan de N 629. Dit is een

drukke regionale ontsluitingsweg. De extra vervoersbewegingen vallen qua geluid weg tegen de achtergrondbelasting van wegverkeerslawaai voor de locatie.

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 intensieve veehouderij gesaneerd, waardoor de uitstoot van fijn stof ter plaatse afneemt. Gesteld kan worden dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

4.4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

4.4.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

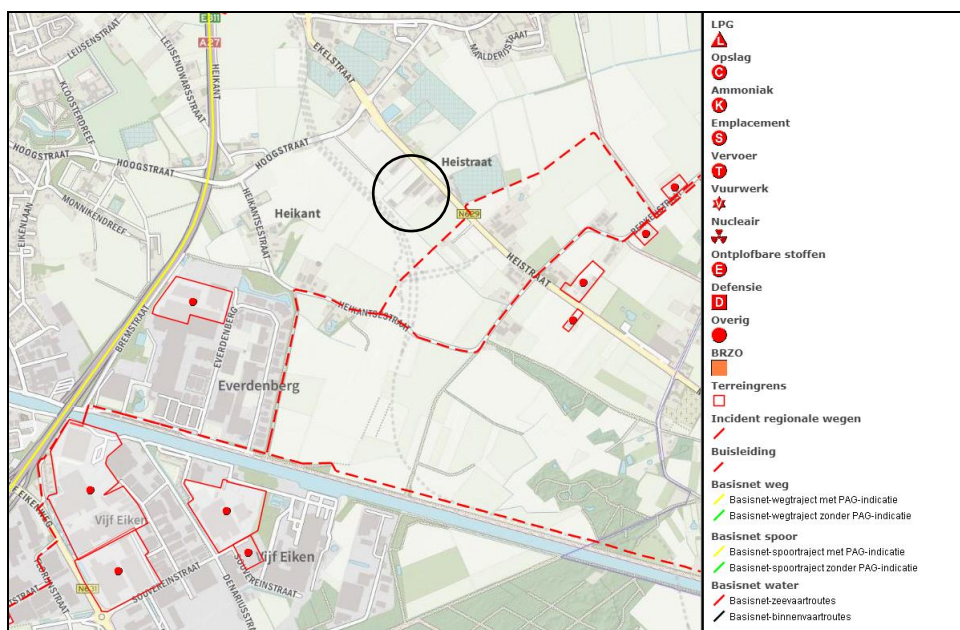
Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het plaatsgebonden risico verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zware ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

4.4.4 Beoordeling plangebied

4.4.4.1 Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen waarvoor een plaatsgebonden risico-contour aanwezig is die strekt tot het plangebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 10: Risicokaart voor Noord-Brabant met de ligging van het plangebied daarop aangeduid

4.4.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden.

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Oosterhout bevindt zich, op een afstand van circa 5.000 meter ten zuiden van het plangebied, de spoorlijn Breda-Tilburg. Interactie zal op dergelijke afstanden normaliter dan ook niet plaatsvinden.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de Rijksweg A27 en Rijksweg A59. Het plangebied ligt op een afstand van circa 700 meter tot de A27.

Bijlage 1 van de Regeling basisnet geeft voor de transportroute A27 aan dat er geen sprake is van de aanwezigheid van een PR 10-6 contour. Het plaatsgebonden risico geeft dan ook geen beperkingen aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Vervoer over het water

Via het Wilhelminakanaal en het Markkanaal worden in schepen gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor deze vaarwegen zijn geen relevante veiligheidsafstanden vastgelegd. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer via buisleidingen

Op een afstand van circa 200 meter ten oosten van het plangebied ligt een buisleiding van de Gasunie. Het plangebied ligt daarmee op een zodanige afstand van deze gasleiding dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

4.4.4.3 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

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/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 8 ouE/m^3 buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van veehouderijen waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, geldt in de bebouwde kom een vaste

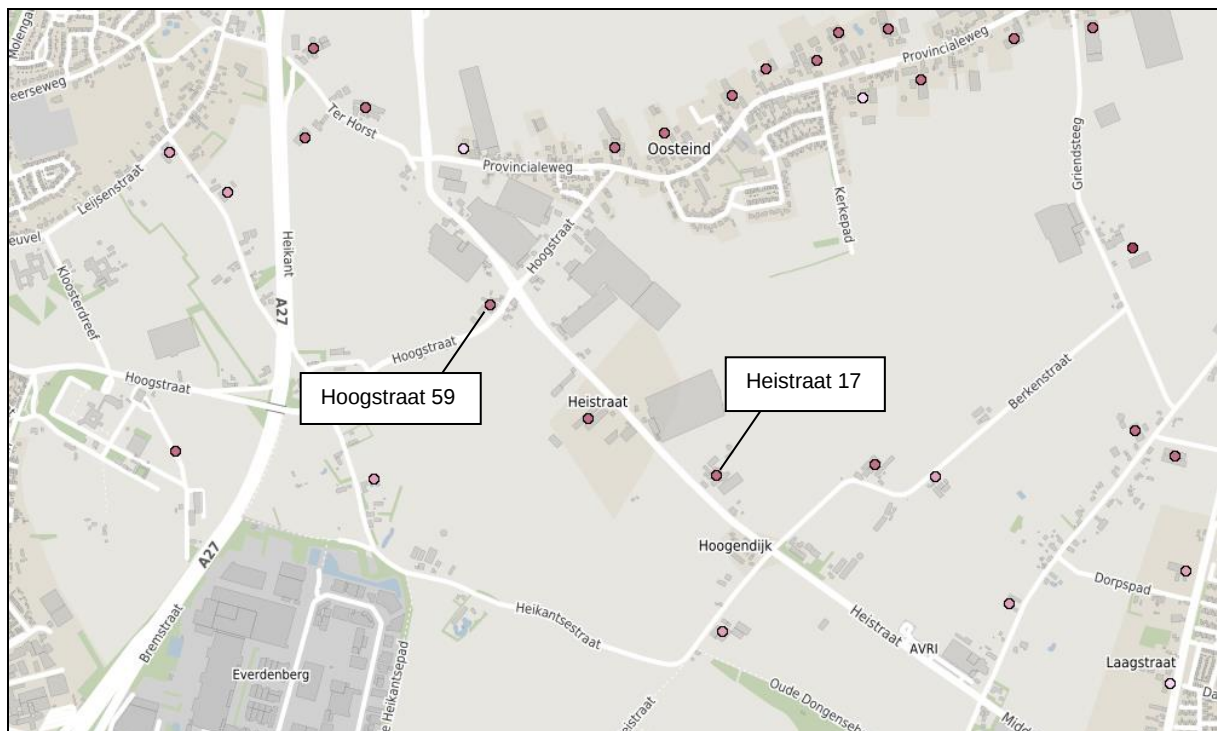
afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object en in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter.

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.

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

Op de veehouderijen aan Heistraat 17, Hoogstraat 59 worden dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor deze bedrijven gelden vaste afstanden van 50 meter. Het bedrijf Heistraat 17 is gelegen op circa 395 meter en het bedrijf

Hoogstraat 59 is gelegen op circa 405 meter. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de afstandsnorm.

4.5.3 Woon- en leefklimaat

De bestaande bedrijfswoning van een intensieve veehouderij is thans al aangemerkt als een niet geurgevoelig object. Met de beoogde herontwikkeling blijft de bedrijfswoning Heistraat 8a in gebruik als bedrijfswoning, waardoor deze status na omschakeling behouden blijft. Derhalve worden geen nieuwe geurgevoelige objecten opgericht. Door de omschakeling van een intensieve veehouderij naar een paardenhouderij neemt de emissie van geur, ammoniak en fijnstof aanzienlijk af. Dat betekent dat het woon- en leefklimaat voor gevoelige functies in de omgeving wordt verbeterd.

4.5.4 Belangen omliggende veehouderijen

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.

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.

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 het goede woon- en leefklimaat niet beoordeeld hoeft te worden. Eveneens is gegarandeerd dat 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 viertal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Deze vier bedrijven worden navolgend nader besproken.

Berkenstraat 2

Aan Berkenstraat 2, op een afstand van circa 550 meter van het plangebied, is een cateringbedrijf gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan is deze locatie aangeduid als bedrijf, met een indeling in milieucategorie 2. Hiervoor is een maximale afstand van 10 meter van toepassing.

Heistraat 20

Aan Heistraat 2, op een afstand van circa 400 meter van het plangebied, is een loonbedrijf gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan is deze locatie aangeduid als semi-agrarisch bedrijf, met een indeling in 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 circa 400 meter wordt aan deze richtafstand ruim voldaan.

Hoogstraat 96-96a

Aan Hoogstraat 96-96a, op een afstand van circa 300 meter van het plangebied, is een horecabedrijf gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan is deze locatie aangeduid, met een indeling in Horecacategorie 1, waarbij maximaal milieucategorie 2 van toepassing is. Hiervoor is een maximale afstand van 10 meter van toepassing.

Hoogstraat 98a

Aan Hoogstraat 98a, op een afstand van circa 310 meter van het plangebied, is een semi-agrarisch bedrijf gevestigd, dat in het vigerende bestemmingsplan nader is aangeduid als Dierenartsenpraktijk. Een dierenartsenpraktijk komt niet voor in de VNG publicatie.

Qua milieu-uitstraling valt een kleinere praktijk gelijk te stellen met een artspraktijk, kliniek (SBI: 8621, 8622, 8623; milieucategorie 1) met een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Voorwaarde is dan wel dat alleen enkele gezelschapsdieren (zoals honden, katten, konijnen en cavia's) en geen paarden hier hun nachtverblijf hebben.

Omdat deze dierenartsenpraktijk ook over een nachtverblijf voor paarden en andere landbouwhuisdieren beschikt, valt deze 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 300 meter wordt aan deze richtafstand ruim voldaan.

4.7 Water

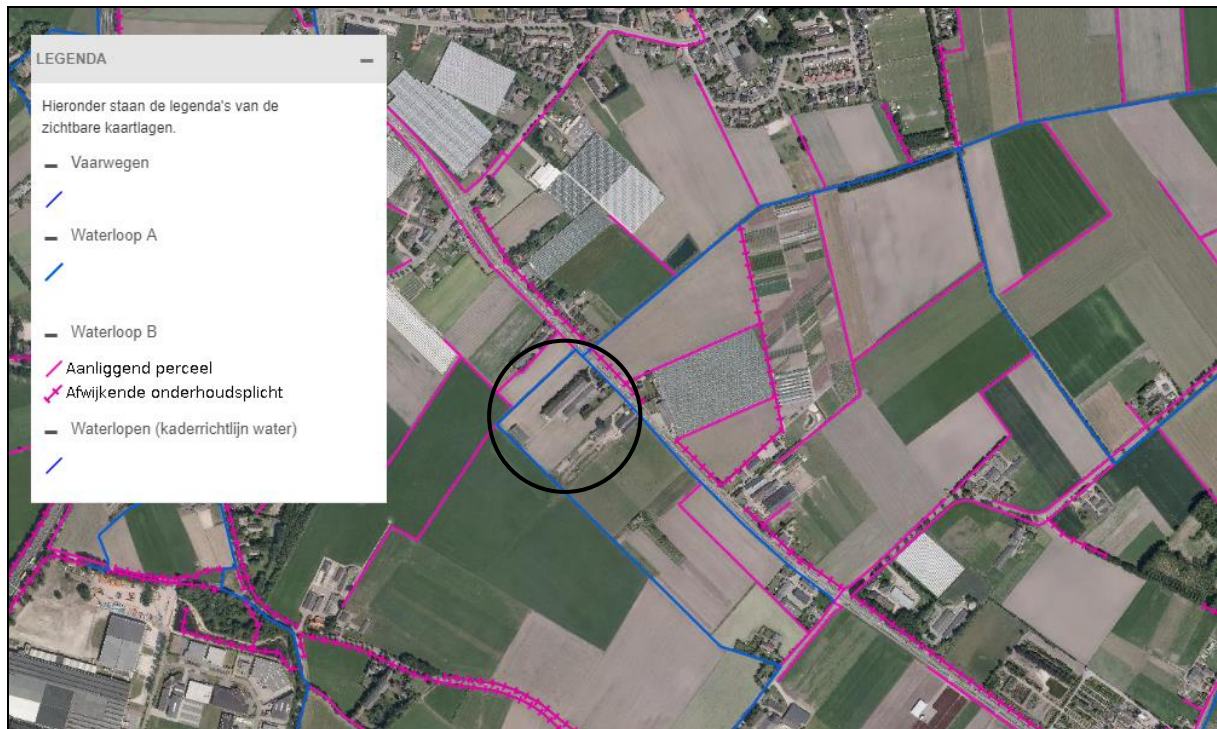
4.7.1 Inleiding

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 12: Keurkaart Waterschap Brabantse Delta 2015

Het plangebied is aan drie zijden begrensd door een waterloop categorie A. Op grond van de Keur Brabantse Delta 2015 geldt er een beschermingszone van 5 meter, gemeten uit de insteek. Bij de aanleg van de erfbeplanting wordt hier rekening mee gehouden.

De beoogde herontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de in de nabijheid gelegen legger waterloop.

4.7.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Het plangebied is gelegen op hoge zwarte enkeerdgronden op leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa 3,6 meter boven NAP ter plaatse van Heistraat 8a. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 60 - 80 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 wijzigingsplan voorziet in de omzetting van een intensieve veehouderij naar een paardenpension ter plaatse van het plangebied, waarmee het oppervlakte aan verharding gelijk zal blijven. 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.

4.7.5 Gemeentelijk beleid

In aanvulling op het waterschapsbeleid heeft de gemeente Oosterhout beleid voor omgang met water vastgesteld. Dit beleid is vastgesteld in het Water- en Rioleringsplan 2017-2021.

Op grond van dit beleid draagt de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid om het overtollige hemelwater te bergen en/of te verwerken op zijn eigen perceel.

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 13: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Bij nieuwbouw geldt dat het regenwater in principe niet mag worden afgevoerd op de gemeentelijke riolering. In onderhavige situatie is er geen sprake van nieuwbouw maar van hergebruik van een bestaande locatie voor een andere veehouderijtak. De bestaande gebouwen worden hiervoor hergebruikt. Er vindt geen nieuwbouw plaats. In de huidige situatie wordt het hemelwater dat op de daken valt en het grootste deel van het water dat op de erfverharding valt al in de bodem geïnfiltreerd. Er vindt geen afvoer van hemelwater naar het riool plaats.

Voor de hemelwaterafvoer gelden de onderstaande uitgangspunten:

- Bij nieuwbouw geldt: gescheiden afvoer van regenwater van alle verhard oppervlakken waar dit mogelijk is.
- Voorkeursvolgorde aanhouden: infiltratie – berging – afvoer.
- Infiltratie mogelijk als K-waarde (doorlatendheid bodem) 0,5 m per dag of groter is.
- Zoveel als mogelijk bovengrondse afvoer (ook daken), water blijft zichtbaar. Voordeel: minder vervuiliingsrisico en waterbeleving van burger.
- Bij bui T=10 (ca. 40 mm in één uur) geen water op straat berekend vanuit een leidingstelsel.
- Bij bui T=100 (ca. 70 mm in één uur) geen inundatie vanuit open waterberging (o.a. wadi) of watergang.
- PVC uitvoeren in de kleur grijs als er aangesloten wordt op een regenwaterriolering en uitvoeren in de kleur groen als aangesloten op een infiltrerende voorziening.
- In verband met terugdringen onderhoudskosten alleen kolken toepassen als geen andere afvoer mogelijk is

4.7.6 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-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende 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 intensief veehouderijbedrijf worden gesaneerd. Risico's voor de kwaliteit van het grondwater zullen hiermee afnemen.

4.7.7 Huishoudelijk afvalwater

Het plangebied is gelegen aan de Heistraat, daar waar thans sprake is van drukriolering. De bestaande bedrijfswoning is aangesloten op het drukriool. De beoogde ontvangstruimte met keuken en toiletten zal eveneens worden aangesloten op deze drukriolering. Regenwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering.

Een toename van de afvalwaterlozing kan leiden tot noodzakelijke aanpassingen aan het gemeentelijk drukrioolsysteem. Alle daarmee gepaard gaande kosten zijn voor rekening van initiatiefnemer. De

toename van het afvalwater is beperkt ten opzichte van de huidige situatie en bedraagt niet meer dan een toename van maximaal 0,5 m³/uur, met een gelijkmatige aanvoer.

4.8 M.e.r-beoordeling

4.8.1 Aanleiding

4.8.1.1 Inleiding

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C beval activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.
2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

4.8.1.2 Ad 1: Plan-m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.:

Voor de beoogde herontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. De activiteit is niet genoemd onder activiteiten in kolom 1 van onderdeel C of D van het Besluit Milieueffectrapportage.

4.8.1.3 Ad 2: Plan-m.e.r.-plicht vanwege passende beoordeling.

Geconcludeerd kan worden dat voor het opstellen van een plan-MER als bedoeld in artikel 7.2a Wm geen aanleiding bestaat. Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied en ligt op meer dan 6.000 meter van een gebied dat wel als Natura 2000-gebied is. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden zijn geen negatieve effecten op de het NatuurNetwerk Nederland en Natura2000-gebieden te verwachten. De activiteit leidt tot een reductie van de stikstofemissie op de locatie. Ook tijdelijke effecten tijdens de verbouwfase zullen niet aan de orde zijn. Significante gevolgen kunnen daarom worden uitgesloten.

4.8.2 Conclusies en advies

Op grond van deze toelichting is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten moet worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De

effecten blijven beperkt tot het plangebied. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure of m.e.r.-procedure.

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.

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.

Voor wat betreft de gebiedsbescherming zijn de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en de gebieden Natuur Netwerk Noord-Brabant relevant:

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.

Binnen het plangebied worden geen stallen gesloopt of bomen gerooid. De bestaande stallen zijn varkensstallen die intensief gebruikt worden en dichtgemaakt zijn waardoor er geen nest- of verblijfsgelegenheid in de stallen aanwezig is voor vogels of vleermuizen. De stallen worden in de toekomst voorzien van meer gevelopeningen t.b.v. welzijn van de paarden. De geschiktheid voor nest- en verblijfsgelegenheid van de locatie voor bijvoorbeeld huismus of zwaluw neemt hierdoor sterk toe.

Op de locatie worden geen bomen gekapt of gerooid. Er wordt enkel nieuwe beplanting aangebracht. Er zullen dan ook geen bestaande soorten verloren gaan. Nieuwe soorten zullen aangetrokken worden door een betere kwaliteit van de landschappelijke inrichting. De volgende algemene voorzorgsmaatregelen zijn altijd van toepassing.

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.

- 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.

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.

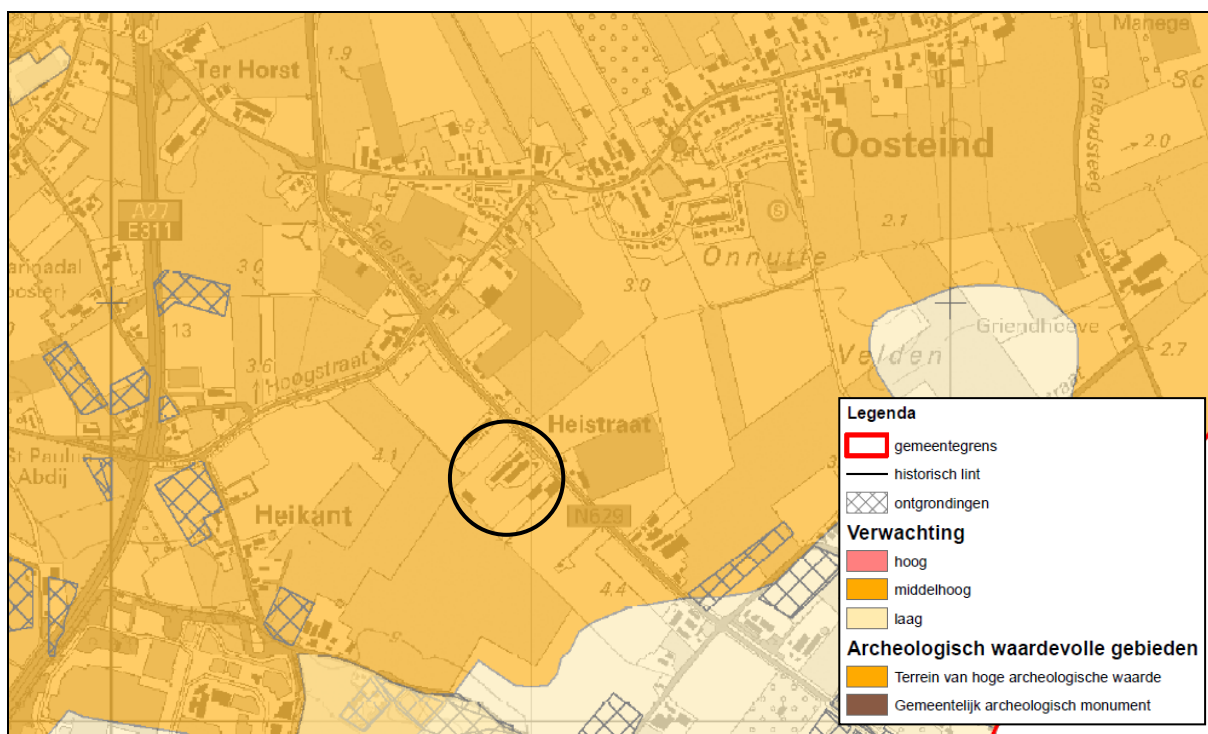
5.2.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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 14: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart

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 intensieve 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.

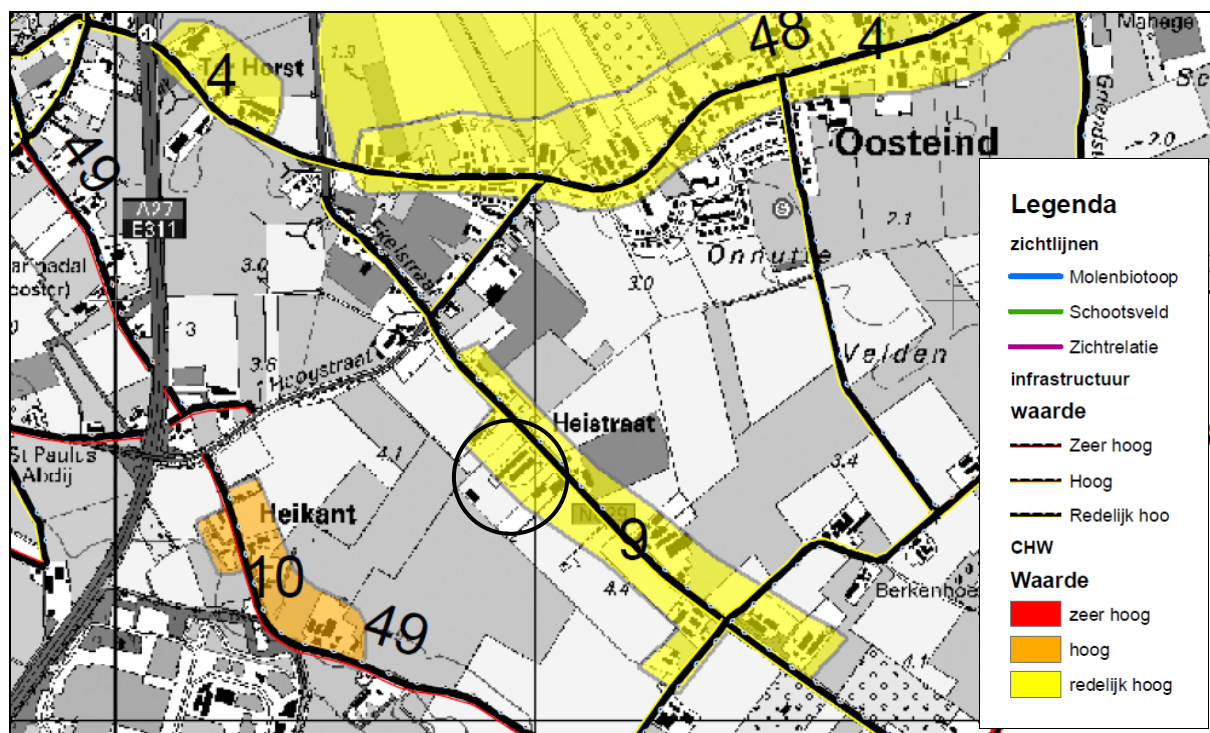
Met de beoogde herontwikkeling, zullen ter plaatse van deze veehouderijlocatie geen bodemingrepen plaatsvinden die kunnen leiden tot dergelijke bodemverstoringen. Ter plaatse van het plangebied blijft de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gehandhaafd, waarmee eventueel aanwezige waarden ook in de toekomst beschermd blijven.

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.



Figuur 15: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingkaart

Het plangebied is gelegen in de nederzetting 'Heistraat' (op de kaart genummerd 9) met cultuurhistorische waarde 'redelijk hoog'. Omdat de beoogde herontwikkeling niet gepaard gaat met sloop- en/of bouw zal deze cultuurhistorische waarde niet worden aangetast.

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 'Bedrijf – Semi-Agrarisch' is aangegeven, evenals de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

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 afwijkingsmogelijkheden 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 wijzigingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is tevens getoetst in een omgevingsdialoog. Ten behoeve van de omgevingsdialoog zijn 16 omliggende adressen in de periode februari-maart 2019 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 wijzigingsplan 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.

7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van donderdag 10 september 2020 tot en met donderdag 22 oktober 2020 ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

