

Wijzigingsplan

**Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind),
Steenovensebaan 27**

Gemeente Oosterhout

samen onze omgeving creëren

Wijzigingsplan
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind),
Steenovensebaan 27
Gemeente Oosterhout

Opdrachtgever : Dhr. G. Beenhakker
Projectnummer : 20170648
Datum : 12 januari 2022
Opgesteld door : MK

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
DO01	04-08-2020	Ontwerpwijzigingsplan	RV	MK
D002	12-01-2022	Wijzigingsplan	MK	



INHOUD

blz.

1	INLEIDING.....	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Plangebied.....	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Beschrijving historische en bestaande situatie.....	4
2.2	Beschrijving beoogde situatie.....	5
2.3	Toepassing wijzigingsbevoegdheid	5
2.4	Juridische planbeschrijving	8
3	BELEID	9
3.1	Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid.....	13
4	OMGEVINGSASPECTEN.....	16
4.1	Bodem	16
4.2	Geluid	16
4.3	Bedrijven en milieuzonering	17
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Externe veiligheid.....	18
4.6	Geur.....	18
4.7	Water.....	19
4.8	Natuur.....	20
4.9	Archeologie en cultuurhistorie.....	21
4.10	M.e.r.-beoordeling	22
5	UITVOERBAARHEID.....	23
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	23
5.2	Maatschappelijk haalbaarheid	23

Separate BIJLAGEN

- 1 Quicksan akoestiek, planologische wijzigingen Steenovensebaan 27 te Dorst, d.d. 8 juli 2020
- 2 Onderzoek geur veehouderijen, Steenovensebaan 27 te Dorst, d.d. 8 juli 2020
- 3 Verslag omgevingsdialoog, d.d. 11 maart 2020
- 4 Redengevende omschrijving Vlaamse schuur, Steenovensebaan 27 te Dorst, d.d. 11 mei 2016 van Monumentenhuis Brabant b.v.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Steenovensebaan 27 in Dorst in de gemeente Oosterhout, bevindt zich een Vlaamse schuur die is aangewezen als gemeentelijk monument. De eigenaar heeft het voornemen om de Vlaamse schuur functioneel te wijzigen naar een tweede woning.

Het voornemen om een tweede woning op het perceel te realiseren past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' en het bestemmingsplan 'Reparatieherziening buitengebied 2016'. Voor het toevoegen van een woning kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 23.6 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'. Overeenkomstig dit artikel is het mogelijk een extra woonfunctie te realiseren binnen een bestaand monumentaal pand. Hierover heeft tussen de initiatiefnemer en de direct omwonenden overleg plaatsgevonden. Uit het verslag van het overleg blijkt dat de omwonenden geen bezwaar hebben tegen een extra woning in een bestaand pand (zie bijlage: Verslag Omgevingsdialoog). Op basis hiervan heeft het college van burgemeester en wethouders in principe besloten medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan, mits aan de in het artikel genoemde voorwaarden wordt voldaan. Middels voorliggend wijzigingsplan geeft de gemeente Oosterhout uitvoering aan deze wijzigingsbevoegdheid om zo medewerking te verlenen aan de planontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten noordoosten van de kern Dorst, aan de noordzijde van de Steenovensebaan. Het plangebied betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Oosterhout, sectie H, nummer 902 en heeft een oppervlakte van circa 2.570 m². De Vlaamse schuur is gelegen op de zuidoostelijke hoek van dit perceel. Hierna is een luchtfoto van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto met het plangebied in rood aangegeven

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013, incl. Lint Oosteind' (vastgesteld 28 augustus 2014) en het bestemmingsplan 'Reparatieherziening buitengebied 2016' (vastgesteld 27 mei 2016). Aan het plangebied zijn de volgende bestemmingen/aanduidingen toegekend, namelijk:

- Enkelbestemming 'Wonen' (artikel 23);
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (artikel 30);
- Dubbelbestemming 'Leiding – Water' (artikel 28).

De volgende afbeelding toont een uitsnede uit de verbeelding. Hierop is de betreffende woonbestemming weergegeven met een topografische en kadastrale ondergrond.



Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) met het plangebied in rood aangegeven

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. In de bouwregels (artikel 23.2.1) is bepaald dat maximaal één woning is toegestaan per bestemmingsvlak, tenzij anders is aangeduid op de verbeelding. Het gebruik van de Vlaamse schuur als tweede woning is niet toegestaan. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om een extra woning toe te voegen, en dus de Vlaamse schuur als tweede woning aan te merken. In artikel 23.6.1 is verder bepaald onder welke voorwaarden het college van B&W de bestemming van gronden kan wijzigen om een extra woning toe te staan.

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid is voorliggend wijzigingsplan opgesteld. Op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt nader ingegaan in paragraaf 2.3.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving historische en bestaande situatie

Tussen Oosterhout en Dorst liggen twee kleine, langgerekte gehuchten: Seters en Steenoven. Beide gehuchten zijn ontstaan op de hoger gelegen woeste gronden op het centrale Oosterhoutse plateau. De gehuchten zijn vermoedelijk niet ouder dan de 13e eeuw, waarbij Steenoven jonger is dan Seters. Deze laatste conclusie wordt getrokken uit het feit dat als andere naam voor Steenoven ook wel Nieuw Seters werd gebruikt. De naam Steenoven en de toponiemen in het omliggende gebied, zoals Moerken en Steenblik verwijzen naar steenbakkerij in het gebied.

Op de woeste gronden werden in de loop van de Middeleeuwen ook nieuwe ontginningen gestart. Seters en Steenoven (gezamenlijk met Klein Oosterhout) zijn dergelijke nieuwe ontginningen. Op de heide werd een nieuw akkercomplex ontgonnen en in gebruik genomen. Later werden de omringende gebieden bebost, waardoor deze akkers nu in het bos liggen. De begrenzing ervan - het akkercomplex van Steenoven is later nog vergroot - is daardoor nog duidelijk herkenbaar. Hierna is een aantal historische kaarten weergegeven waarop te zien is dat het bebouwingslint aan de Steenovensebaan steeds verder verdicht.



Historische kaart 1925



Historische kaart 1960



Historische kaart 1990



Historische kaart 2018

Historische kaarten waarop de Vlaamse schuur met de rode pijl is aangeduid.

De boerderij en de Vlaamse schuur op het perceel Steenovensebaan zijn omstreeks 1800 gerealiseerd. De Vlaamse schuur is karakteristiek voor Midden-Brabant. De Vlaamse schuur op het perceel is één van de grootste exemplaren en is gebouwd in de vorm van een L. De Vlaamse schuur ligt aan de straat en is in gebruik als een workshopruimte, atelier en berging. De bestaande bebouwing op het perceel is ingebed in een groene omgeving. Hierna zijn foto's van de locatie weergegeven.



Zicht op de Vlaamse schuur



Zicht op de Steenovensebaan in oostelijke richting

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Voorliggend plan betreft het functioneel mogelijk maken van een tweede woning in de bestaande Vlaamse schuur op het perceel Steenovensebaan 27. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013, incl. Lint Oosteind'. Er wordt een woonbestemming toegevoegd, waardoor in de bestaande Vlaamse schuur een tweede woning functioneel mogelijk wordt. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats. De tweede woning zal worden ontsloten via de bestaande op- en afrit naast de Vlaamsche Schuur. De bewoners van de bestaande (eerste) woning maken, in de bestaande en toekomstige situatie, voor de ontsluiting van hun perceel gebruik van het bestaande 'zijstraatje'.

2.3 Toepassing wijzigingsbevoegdheid

In dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 23.6.1 van het vigerend bestemmingsplan. De woonbestemming ter plaatse het plangebied wordt gesplitst om zo een extra woning toe te staan. Hierna is nader ingegaan op de voorwaarden uit artikel 23.6.1 die in acht dienen te worden genomen om de wijzigingsbevoegdheid tot te passen. Tevens is beschreven op welke wijze het plan voldoet aan deze voorwaarden.

23.6.1 Wijziging woningsplitsing / toevoegen woning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen, teneinde woningsplitsing toe te staan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken bedraagt, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, niet meer dan 100 m² per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
 - ➔ *Op het perceel is een werktuigenberging aanwezig met een oppervlakte van circa 156 m². Verder zijn geen bijbehorende bouwwerken aanwezig. Een deel van de berging wordt in het nieuwe bouwvlak ten behoeve van de tweede woning opgenomen zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per woning worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken per woning toegestaan, tot een bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m²;
 - ➔ *Er wordt voldaan aan het bepaalde onder a. Deze voorwaarde is niet van toepassing.*

- c. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
→ *De extra woning wordt gerealiseerd in een Vlaamse schuur die is aangewezen als gemeentelijk monument.*
 2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1.; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
→ *Het herbestemmen van de Vlaamse schuur als extra woning is gericht op het behoud van deze bebouwing. Het toevoegen van een woning in de Vlaamse schuur draagt bij aan het behoud en versterking van het monumentale karakter van de Vlaamse schuur, doordat een woning beter wordt onderhouden dan een bijgebouw.*
→ *Door Monumentenhuis Brabant b.v. is een redengevende omschrijving van de Vlaamse schuur opgesteld. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.*
 3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
→ *Er is geen sprake van uitbreiding van het pand.*
- d. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
- *Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid;*
 - *De extra woning wordt mogelijk gemaakt in een reeds bestaand gebouw, te weten de Vlaamse schuur. Er vindt geen wijziging plaats in het bebouwingsbeeld op het perceel en daarom is de toevoeging van de woning stedenbouwkundig aanvaardbaar. De planontwikkeling betreft enkel het wijzigen van de functie van de Vlaamse schuur. De zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte op de Vlaamse schuur en de groene setting blijft volledig behouden.*
 - *Landschappelijke aanvaardbaarheid;*
 - *De extra woning wordt mogelijk gemaakt in een reeds bestaand gebouw, te weten de Vlaamse schuur. Deze Vlaamse schuur is als agrarisch gebouw reeds diverse jaren in het landschap aanwezig. Er vindt geen wijziging in het bebouwingsbeeld op het perceel plaats. De toevoeging van een extra woning binnen de bestaande bebouwing is landschappelijk aanvaardbaar.*
 - *Verkeerskundige aanvaardbaarheid;*
 - *Het toevoegen van de woning leidt tot een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen op de Steenovensebaan. Deze toename is niet van dien aard dat sprake is van een onaanvaardbare situatie.*
 - *Milieukundig aanvaardbaar;*
 - *De verschillende milieukundige aspecten resulteren niet in bezwaren. Deze zijn verder beschreven in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.*
- e. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
→ *Voorliggend plan resulteert niet in belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen voor omliggende bedrijven (zie paragraaf 4.3 bedrijven en milieuzonering en 4.6 geur). Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.*
- f. er wordt een extra bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang ervan maximaal 1.500 m² bedraagt;

- *Het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' dat wordt gesplitst heeft een oppervlakte van circa 2.300 m². Het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' krijgt een maximale oppervlakte van 1.500 m².*
- g. de regels van artikel 23 'Wonen' worden op dat nieuwe bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing verklaard;
- *De regels van artikel 23 'Wonen' zijn in de regels op het nieuwe bestemmingsvlak van overeenkomstige toepassing verklaard.*
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing: hiertoe wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' opgenomen;
- *De bestaande bebouwing op het perceel is ingebed in een groene omgeving. Daarbij is, als gevolg van het initiatief, geen sprake van een verandering of wijziging van het bebouwingsbeeld op het perceel. Gesteld wordt dat daarom voldaan wordt aan de eis van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Voorgesteld wordt dat een deel van de aanwezige inheemse groene structuur, in de vorm van een brede groene haag, voorzien wordt van de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing', zodat de bestaande groenstructuur in stand blijft. Deze aanduiding wordt op de verbeelding en in de regels toegevoegd. Hierna is een impressie van de inheemse groene structuur weergegeven.*



Impressie van de inheemse groene structuur binnen de 'overige zone – landschappelijke inpassing'.



Situering aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing'

De zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte op de Vlaamse schuur en de groene setting blijft volledig behouden.

Net ten noorden van het plangebied zijn twee Hollandse Lindes aanwezig. Deze lindes worden beschermd op basis van de monumentale bomenlijst van de gemeente Oosterhout.

- i. 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;
→ *Voorliggend plan voldoet aan de eisen ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 3.2.3.*
- j. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
→ *De te wijzigen bestemming valt niet binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' waarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde. Wel geldt de dubbelbestemming 'Leiding – Water'. Binnen deze bestemming is het oprichten van nieuwe bouwwerken niet toegestaan, hier wordt aan voldaan.*

Aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid die in het vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen wordt voldaan.

2.4 Juridische planbeschrijving

Op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan is de woonbestemming gesplitst ten behoeve van de toevoeging van één woning. Voor het overige zijn in dit wijzigingsplan de regels van het vigerende bestemmingsplan van toepassing. Aanvullend zijn, ten behoeve van het behoud en de versterking van het monumentale karakter van de Vlaamse schuur, planregels opgenomen.

3 BELEID

Het voorgenomen plan moet passen binnen de geldende beleidskaders. In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidskaders nader uiteengezet. Per beleidsstuk is beschreven hoe het beoogde plan zich tot deze kaders verhoudt. Omdat de voorgenomen ontwikkeling een kleinschalige ontwikkeling betreft en het nationale beleid daar niet in voorziet, is derhalve summier ingegaan op het rijksbeleid. Het provinciale en gemeentelijke beleid zijn gelet op de ontwikkeling uitgebreid beschreven.

3.1 Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

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

De structuurvisie benoemt uitsluitend rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Beoordeling en conclusie

Voorliggend wijzigingsplan is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen. De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In voorliggend geval wordt een woonbestemming gesplitst voor het toevoegen van een tweede woning. Het aantal woningen neemt wel toe, maar deze nieuwe woning wordt gerealiseerd in een reeds bestaande Vlaamse schuur. Hierdoor is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Een nadere verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet benodigd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren.

Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Noord-Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is op de structurenkaart van de structuurvisie aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied'. Het 'Gemengd landelijk gebied' is het hele landelijk gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Dit gebied is onderdeel van het landelijk gebied. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. In het landelijk gebied wil de provincie Noord-Brabant het volgende bereiken:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
- Versterking van het landschap.

Conclusie

Het voorliggend plan levert geen belemmeringen voor de ambities van de provinciale structuurvisie. De in de provinciale structuurvisie geformuleerde ambities zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Beoordeling

In de Interim omgevingsverordening is voorliggend plangebied gelegen in een als zodanig aangeduid 'Landelijk gebied'. Hiervoor is van belang afdeling 3.6 'Vitaal platteland'. Hierin zijn regels opgenomen met betrekking tot ontwikkelingen van niet-agrarische functies. Voorliggend initiatief betreft het afsplitsen van een deel van een woonbestemming om in een bestaande Vlaamse schuur – tevens gemeentelijk monument – een tweede woning te realiseren.

In artikel 3.68 is vastgelegd dat in het Landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan.

In afwijking van artikel 3.68 'Wonen in Landelijk gebied' kan een bestemmingsplan voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing (artikel 3.69). Het plan voorziet in het bestemmen van de Vlaamse schuur (gemeentelijk monument) als extra woning en is gericht op het behoud en herstel van deze bebouwing. Het toevoegen van een woning in de Vlaamse schuur draagt bij aan het behoud en versterking van het monumentale karakter van de Vlaamse schuur, doordat een woning beter wordt onderhouden dan een bijgebouw. Aanvullend wordt de uitstraling van de Vlaamse schuur meer in overeenstemming gebracht met het karakteristieke beeld dat bij het pand past. Hiertoe is een memo opgesteld, die als bijlage bij de planregels is gevoegd. In de planregels is juridisch vastgelegd dat de bouwtechnische wijzigingen dienen te worden uitgevoerd alvorens het pand als woning in gebruik mag worden genomen.

Verder gelden voor nieuwe ontwikkelingen een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Deze worden binnen het toetsingskader benoemd en uitgewerkt.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Interim omgevingsverordening. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- De toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing;
- Bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Beoordeling

Voorliggend initiatief betreft het afsplitsen van een deel van een woonbestemming om in een bestaande Vlaamse schuur – tevens gemeentelijk monument – een tweede woning aan te merken. De extra woning wordt mogelijk gemaakt in een reeds bestaand cultuurhistorisch waardevol gebouw op een bestaand bouwperceel. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Beoordeling

De ontwikkeling betreft het mogelijk maken van een tweede woning in een Vlaamse schuur. De effecten op de verschillende lagen zijn zeer beperkt. Voor zover er sprake is van effecten, dan zijn deze toegelicht in hoofdstuk 4, Omgevingsaspecten.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

De grondslag voor meerwaarde is terug te vinden in het principe van People Planet Profit, ook wel de drie P's. Deze aspecten houden verband met duurzame ontwikkeling. Een goede balans tussen de drie P's is noodzakelijk. Rekening houdend met de plek van de ontwikkeling kunnen urgente kwesties aan andere opgaven gekoppeld worden, daarbij rekening houdend met de unieke identiteit en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt een toekomstbestendige situatie gerealiseerd. De Vlaamse schuur betreft een gemeentelijk monument en mede door deze ontwikkeling is gewaarborgd dat het monumentale karakter behouden blijft. Ook de landschappelijke inpassing is vastgelegd en zorgt ervoor dat de groene omgeving behouden blijft.

Hierna wordt ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting heeft de regio West-Brabant de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld.

In deze notitie wordt ingegaan op nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. Deze handreiking biedt duidelijkheid voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen; hierin is opgenomen of en welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is bij ontwikkelingen, aan de hand van een drietal categorieën;

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijk invloed. Kwaliteitsverbetering vindt plaats door middel van landschappelijke inpassingsmaatregelen.
- Categorie 3: overige ontwikkelingen. Kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van bestemmingswinst.

Beoordeling

Op basis van het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' valt de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing onder categorie 1. Voorliggend initiatief voorziet in de afsplitsing van een deel van een bestaande woonbestemming ten behoeve van het toevoegen van een woning in de bestaande Vlaamse schuur – tevens gemeentelijk monument – voor het aanmerken van een tweede woning. Het betreft in deze situatie een ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit door het behoud en het herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en die nauwelijks tot geen invloed heeft op de omgeving. Er is geen aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

Conclusie

Voorliggend initiatief past binnen de kaders zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Oosterhout

Toetsingskader

De gemeenteraad heeft op 22 oktober 2013 een structuurvisie voor het gehele gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Op basis van de structuurvisie wordt invulling gegeven aan het behoud en de verdere versterking van de positie van Oosterhout. De structuurvisie vormt enerzijds een belangrijke inspiratie- en informatiebron, zodat eenieder op adequate wijze kennis kan nemen van de diverse projecten en de samenhang daartussen. Anderzijds geeft de structuurvisie duidelijk richting aan de wijze waarop het gemeentebestuur zal omgaan met initiatieven op de verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen naar derden. Bij de beoordeling van initiatieven van derden wordt deze visie als toetsingskader gehanteerd.

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

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

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema, (waaronder wonen, werken, voorzieningen, recreatie en verkeer en landbouw) omschreven. In verband met de voorgenomen ontwikkeling worden hierna de thema's 'wonen en leefbaarheid' en 'ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie' nader toegelicht.

Beoordeling

De locatie is gelegen in het agrarisch gebied. Het agrarisch gebied staat onder druk en is aan verandering onderhevig. Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van een woonbestemming voor het mogelijk maken van een extra woning. Het toevoegen van een woning in een bestaand pand doet geen afbreuk van het agrarische karakter van het gebied. Dit gebeurt in een bestaande Vlaamse schuur, die is aangewezen als gemeentelijk monument.

Het toevoegen van een woning in de Vlaamse schuur draagt bij aan het behoud en versterking van het monumentale karakter van de Vlaamse schuur, doordat een woning beter wordt onderhouden dan een bijgebouw. Dit agrarische karakter blijft behouden en er wordt zelfs gewaarborgd dat het karakter versterkt wordt.

Conclusie

Dit initiatief is passend binnen de beleidskeuzes zoals vastgelegd in de Structuurvisie Oosterhout.

3.3.2 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018

Toetsingskader

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, die op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid voor de periode 2008 – 2018 op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan. Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvédère, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling').

De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming.

Beoordeling

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van een woonbestemming voor het mogelijk maken van een extra woning. Dit gebeurt in een bestaande Vlaamse schuur, die is aangewezen als gemeentelijk monument.

Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)
Steenovensebaan 27
Gemeente Oosterhout

20170648
12 januari 2022
blad 15

Deze Vlaamse schuur zal in de toekomst in gebruik genomen worden als Bed & Breakfast. De inkomsten die hieruit gegenereerd worden, worden ingezet voor het behoud en de versterking van het monumentale karakter van de Vlaamse schuur. Het toevoegen van de woning draagt bij aan het in standhouden van de monumentale status van de Vlaamse schuur. Aanvullend wordt de cultuurhistorische waarde van het pand hersteld door diverse bouwkundige aanpassingen (zie memo bij planregels)

Conclusie

Voorliggend initiatief is in lijn met de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018 van de gemeente Oosterhout.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen naar een meer gevoelige bodemfunctie dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient middels een verkennend bodemonderzoek inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van een verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling en conclusie

Voorliggend initiatief voorziet in het afsplitsen van een deel van een bestaande woonbestemming ten behoeve van het, in een bestaande Vlaamse schuur toevoegen van een woning. Er is derhalve geen sprake van een wijziging naar een meer gevoelige bodemfunctie. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor deze wijziging.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen. Tevens kunnen de onderzoeksresultaten dienen voor de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

AGEL adviseurs heeft een quickscan akoestiek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd voor de geplande ontwikkeling. Deze quickscan is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de zuidwestgevel, de zuidoostgevel en de noordwestgevel 62 dB respectievelijk 52 dB en 55 dB bedraagt incl. 5 dB aftrek. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor twee gevels overschreden. Dit betekent dat de realisatie van een woning in de Vlaamse schuur uitsluitend mogelijk is indien voor de voorgevel en voor (delen van) de zijgevel sprake is van een dove gevel. Dit betreft de gevel aan de zuidzijde en westzijde van het pand. Voor een dove gevel dient het pand inpandig te worden aangepast. De klink wordt van de ramen verwijderd, zodat deze niet meer kunnen worden geopend. Aanpassingen aan het uiterlijk van de Vlaamse schuur (monument) zijn derhalve niet noodzakelijk.

In de planregels is geborgd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' (gevel aan zuidzijde en westzijde) dient te worden uitgevoerd als dove gevel en ook gedurende het gebruik in stand te worden gehouden.

Voor de zuidoostgevel wordt met 52 dB wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB en dient een hogere geluidswaarde te worden vastgesteld. Reductie van de geluidsbelasting door het vervangen van de wegverharding door asfalt (slechts 1 woning) en/of het wijzigen van de situering van het pand (bestaand pand), is niet financieel doelmatig.

In het onderzoek wordt verder geconcludeerd dat als gevolg van de dove gevels, in combinatie met een goed woon- en leefklimaat aan de achterzijde van het pand, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï geeft geen belemmeringen voor de planologische wijziging. Voor de ontwikkeling dient voor één gevel een procedure hogere grenswaarde te worden doorlopen en gelden nadere eisen ten aanzien van de gevels.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Oosterhout. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele (semi-)agrarische bedrijven gevestigd. De bestaande woningen in de nabijheid van deze bedrijven zijn reeds bepalend. De omliggende (semi-)agrarische bedrijven worden ten gevolge van het toevoegen van een woonfunctie niet nader beperkt in hun bedrijfsvoering.

Tegenover de Vlaamse schuur op het perceel Steenovensebaan 22 bevindt zich een veehouderij. De effecten van dit bedrijf op de nieuwe woonfunctie zijn in paragraaf 4.6 beoordeeld. Ook de overige veehouderijen in de omgeving zijn in deze paragraaf beoordeeld. Op het perceel Steenovensebaan 20 is een paardenpension gevestigd. Een paardenpension is niet expliciet opgenomen in de VNG-brochure. Wel is in de bijlage in de categorie "fokken en houden van overige graasdieren" de activiteit paardenfokkerij (SBI-1993-code 0122) opgenomen. Een paardenfokkerij is een bedrijf dat valt in de categorie 3.1. Voor het aspect geur geldt een richtafstand van 50 meter. Hier wordt aan voldaan.

Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Bij voorliggend initiatief is sprake van de toevoeging van één woning; een bestaande Vlaamse schuur wordt binnen een woonbestemming omgevormd tot een reguliere burgerwoning. De ontwikkeling kan als NIBM worden beschouwd, waardoor een toetsing aan de grenswaarden achterwege kan blijven.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Beoordeling en conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes aanwezig met een invloedsgebied die reikt tot het plangebied. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen belemmeringen aanwezig voor dit wijzigingsplan.

4.6 Geur

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Beoordeling

Door AGEL adviseurs is een onderzoek geur veehouderijen uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de algemeen geldende vaste afstanden, de vaste afstanden ten behoeve van de niet-intensieve veehouderijen en de geurbelasting ten gevolge van de intensieve veehouderijen. Als voorwaarde geldt hierbij dat een kleine punt van de Vlaamsche Schuur niet als geurgevoelige ruimte mag worden gebruikt. Hiertoe is op de verbeelding een aanduiding opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen functiewijziging niet stuit op beperkingen ten aanzien van het milieuaspect geur veehouderijen.

4.7 Water

Toetsingskader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. Hierna is het relevante waterschapsbeleid beschreven. Daarnaast wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de beoogde plannen op de aanwezige waterhuishouding heeft, en middels welke maatregelen/ voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Waterschapsbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Oosterhout. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Het waterbeheerplan houdt rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

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. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. 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.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd genaamd 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Watertoetsproces

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Beoordeling

De planologische toevoeging van een woning gaat niet gepaard met fysieke veranderingen aan het terrein, omdat de woning mogelijk wordt gemaakt in een al aanwezige Vlaamse schuur. Er is zodoende geen sprake van toename danwel afname van het verhard oppervlak. Vanuit de Algemene Regel vanuit het waterschap is geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening.

Het hemelwater dat valt op het rieten dak, valt overeenkomstig de bestaande situatie, direct op de omliggende bodem en zakt vervolgens de bodem in. De Vlaamse schuur is in de huidige situatie reeds aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel ter plaatse.

Conclusie

Het plan leidt niet tot een toename aan verharding en heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Natuur

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling

Het plangebied ligt op zo'n 8,3 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Ulvenhoutse Bos). Negatieve effecten treden door de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de afstand niet op. Er is geen sprake van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. Verder ligt het plangebied op meer dan 400 meter afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ontwikkeling betreft een relatief geringe ingreep, die op kernkwaliteiten of andere waarden van het NNN geen effecten heeft. De ingreep kan zonder verdere procedure in het kader van het NNN plaatsvinden.

Voorliggend wijzigingsplan betreft de toevoeging van een woonbestemming, om in een bestaande Vlaamse schuur een extra woning mogelijk te maken. Het pand is reeds voorzien van een keuken, badkamer, woonkamer en diverse slaapkamers. Aangezien het een reeds bestaande situatie betreft en er geen wijzigingen aan het gebouw plaatsvinden, vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Toetsingskader

De gemeente Oosterhout beschikt over een eigen erfgoedkaart (vastgesteld 25 januari 2012) die de archeologische verwachtingen en archeologische cultuurhistorische waarden weergeeft. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebieden met een lage, middelhoge en hoge verwachting voor vindplaatsen. Deze erfgoedkaart gekoppeld aan de Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie en maakt het mogelijk archeologische en cultuurhistorische waarden een volwaardig belang te geven bij ruimtelijke planvorming. Tevens worden op deze kaart de voorschriften vastgesteld voor de omgang met archeologische bodemschatten in de ruimtelijke inrichting en in bouwprojecten.

Beoordeling

Op de archeologische verwachtingskaart is het plangebied aangemerkt als gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In het geldende bestemmingsplan is dit vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', waarmee archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen met een oppervlak groter dan 100 m². Het plan voorziet in de toevoeging van een woning in een bestaand gebouw, er is geen sprake van bodemingrepen. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De geldende archeologische dubbelbestemming wordt gehandhaafd.

Conclusie

Binnen het plangebied vinden geen bodemverstorende activiteiten plaats, waardoor een archeologisch onderzoek niet nodig wordt geacht.

4.9.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn.

De beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018 van de gemeente Oosterhout omschrijft hoe de gemeente wil omgaan met cultuurhistorie. Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorie, met name monumenten heeft de gemeente Oosterhout in 1995 een actief monumentenbeleid opgesteld.

Beoordeling

Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart ligt het plangebied binnen de regio 'Baronie'. De Steenovensebaan betreft een 'lijn van redelijk hoge waarde'. De extra woning wordt gerealiseerd in de bestaande Vlaamse schuur ter plaatse. Deze Vlaamse schuur betreft een gemeentelijk monument op basis van de gemeentelijke monumentenlijst. Voor de gemeentelijke monumenten geldt dat de gemeente deze in stand wil houden. Zij geven hieraan invulling middels de monumentenverordening waarin is geregeld dat monumenten niet zonder vergunning gewijzigd of gesloopt mogen worden. In de planvorming wordt rekening gehouden met de in het pand aanwezige bouwhistorische waarden.

Door het realiseren van een extra woning in deze Vlaamse schuur blijven de cultuurhistorische waarden van dit pand nog beter gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie is niet belemmerend voor de geplande ontwikkeling. De geplande ontwikkeling zorgt er zelf voor dat de reeds aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied behouden blijven en versterkt worden.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Op basis van het Besluit MER is een mer-beoordelingsplicht van toepassing indien:

1. de activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 van onderdeel D valt (ongeacht de omvang van die activiteit) én;
2. sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4 van onderdeel D, waaronder het bestemmingsplan.

Beoordeling en conclusie

Het realiseren van woningen betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. Gelet op juris jurisprudentie kan worden gesteld dat er bij de realisatie van slechts één woning in het buitengebied geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Verder worden met het initiatief geen andere activiteiten voorgestaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project (één woning in het buitengebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Voor deze wijziging geldt derhalve geen m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplicht.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Oosterhout en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Oosterhout derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijk haalbaarheid

5.2.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer nadrukkelijk aandacht aan de communicatie met de belanghebbenden. Voor plannen binnen de gemeente Oosterhout geldt dan ook dat aan de initiatiefnemer wordt gevraagd om in een zo vroeg mogelijk stadium de dialoog met de omgeving aan te gaan. Doel is de input van de omgeving te betrekken bij het verder ontwerp.

Reeds in 2018 hebben de eerste informele gesprekken met de direct omwonenden plaatsgevonden. Vanwege de ligging in het buitengebied en de grote afstand tussen de diverse bewoners (meer dan 50 meter), zijn enkel de direct omwonenden bij de omgevingsdialoog betrokken. Het gaat hierbij om de bewoners van Steenovensebaan 27 a en 25 (direct zijburen) en Steenovensebaan 22 (overburen).

Op 11 maart 2020 heeft de initiatiefnemer van de diverse overleggen een samenvattend verslag opgesteld (zie bijlage bestemmingsplan). Vanuit de omwonenden zijn geen wensen of eisen naar voren gekomen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de planontwikkeling. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de ontwikkeling enkel een functionele wijziging betreft in de vorm van het toevoegen van een extra woning binnen een bestaand pand (Vlaamse schuur). Vanuit de omgeving zijn hier geen bezwaren over naar voren gebracht.

5.2.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. De inhoud van eventuele vooroverlegreacties worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg worden verwerkt in het bestemmingsplan. Het voorontwerp van het bestemmingsplan is aan de volgende adviesorganen/ instanties toegezonden:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
2. waterschap

5.2.3 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

