

WIJZIGINGSPLAN STEENOVENSEBAAN 28A, DORST





WIJZIGINGSPLAN STEENOVENSEBAAN 28A, DORST GEMEENTE OOSTERHOUT

Planstatus	Vastgesteld
Datum	28 - 11 - 2022
Plan identificatie	NL.IMRO.0826.WYZ7BG2013-VA01
Auteur(s)	Samira van Lieshout, Zoë Zeegers & Cristian van Kuijk



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

Toelichting

Inhoud

Inhoud.....	2
HOOFDSTUK 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied: ligging en begrenzing	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Beschrijving ontwikkeling.....	7
2.1 Plangebied	7
2.2 Ontwikkeling	8
HOOFDSTUK 3 Beleid Ruimtelijke Ordening	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.3 Gemeentelijk beleid	17
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten.....	19
4.1 Leefomgeving	19
4.2 Groen	21
4.3 Water	22
4.4 Cultuur	25
4.5 Milieu	28
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid	33
5.1 Juridische uitvoerbaarheid.....	33
5.2 Handhaafbaarheid	34
5.3 Economische uitvoerbaarheid	35
5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Landschappelijke inpassing	
Bijlage 2: Omgevingsdialoog	

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een wijzigingsplan is de gewenste functiewijziging van het perceel aan de Steenovensebaan 28A in Dorst (gemeente Oosterhout). De initiatiefnemer is voornemens om de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. De bestaande woning blijft hierbij behouden.

In het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" is binnen de bestemming 'Agrarisch' een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.6) opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. De eigenaren van het perceel willen graag gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid en het perceel gebruiken voor reguliere bewoning.

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied: ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Steenovensebaan 28A, ten noordoosten van de kern Dorst, in het buitengebied van de gemeente Oosterhout. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Oosterhout, sectie H, perceelnummer 864 en heeft een oppervlakte van circa 7.500 m².

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Steenovensebaan met daarachter een bedrijfsbestemming en agrarische gronden. Ten oosten wordt het plangebied begrensd door een woning en agrarische gronden. Ten zuiden en ten westen wordt het plangebied begrensd door meerdere woningen, met daarachter gelegen agrarische gronden. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1 en 2.



Figuur 1 Omgeving plangebied (plangebied rood omlijnd)



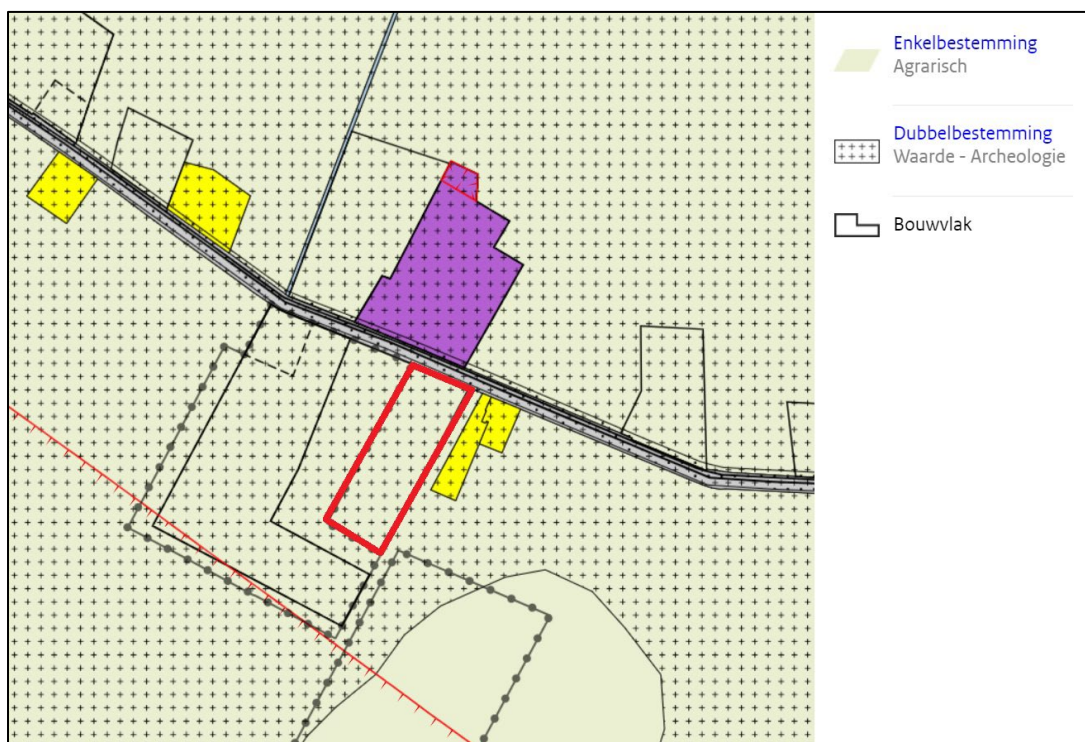
Figuur 2 Ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)” van de gemeente Oosterhout, vastgesteld op 28 augustus 2014. Daarnaast geldt voor het perceel de “Reparatie herziening buitengebied 2016”, vastgesteld op 27 mei 2016 en de “Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018”, vastgesteld op 3 juli 2018.

Bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)”

Op basis van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)” kent het plangebied aan de Steenovensebaan 28A de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met bouwvlak en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.



Figuur 3 Vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Enkelbestemming en functieaanduiding

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, zowel bedrijfsmatig als hobbymatig, mestbewerking van enkel op het eigen bedrijf geproduceerde mest, nevenactiviteiten, ondergeschikte detailhandel, aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief dagrecreatief medegebruik, erfbeplanting, tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg, alsmede bestaande tuinen, landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen en een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen.

Dubbelbestemming

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van nieuwe bouwwerken groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m.

Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 3.7.6 uit het vigerend bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m² per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m²;
- c. eventueel aanwezige kassen en teeltondersteunende voorzieningen worden in ieder geval gesloopt;

- d. 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;
 - 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;
 - 3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
- e. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
- f. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m² bedraagt; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- h. de regels van artikel 23 'Wonen' of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 'Wonen-Lint' worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' opgenomen;
- j. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
- k. 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.

In paragraaf 2.2. van deze toelichting wordt getoetst aan de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Reparatie herziening buitengebied 2016

De "Reparatie herziening buitengebied 2016" bevat voor onderhavig plangebied uitsluitend een gedeeltelijke aanpassing van de regels, die niet relevant zijn voor voorliggend wijzigingsplan.

Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018

In het bestemmingsplan "Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018" is het gemeentelijke parkeerbeleid vastgelegd als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Toepassing van het parkeerbeleid op onderhavig plan is opgenomen in paragraaf 4.1.2.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en de ontwikkeling nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten beschreven en getoetst aan beleid. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan, zowel juridisch, maatschappelijk als economisch.

HOOFDSTUK 2 Beschrijving ontwikkeling

2.1 Plangebied

2.1.1 Historische beschrijving

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.

De Steenovensebaan is aangelegd op de overgang tussen de hogere en lagere gronden. Op de hogere gronden lagen de akkers, overgaand in heide en bos. En aan de andere zijde lagen de lagere gronden (de beemden) die overgingen in het beekdal. Het bebouwingslint van de Dongenseweg/Rijenseweg (gelegen ten oosten van het plangebied) vormt in dit gebied het 'kantelpunt' tussen de hoge gronden met de Boswachterij Dorst en de lagere gronden naar het beekdal van de Donge. De Steenovensebaan (voorheen Steenovensche Straat geheten) is een zijweg van de Dongenseweg naar het westen, gelegen op de hogere gronden. De Steenovensebaan met de aanliggende akkers prikt als het ware het bos- en heidegebied in.

Langs zowel de Dongenseweg/Rijenseweg als de Steenovensebaan stond in het midden van de negentiende eeuw al relatief veel bebouwing. Kenmerkend is dat er geen sprake is van individuele boerderijen op gelijke afstanden, zoals bij een strokenverkaveling, maar veelal groepen van gebouwen op (voormalige) agrarische bedrijfspercelen.

Hoewel er een eerste schaalvergroting van de landbouw plaatsvindt, ontwikkelt het bebouwingslint aan de Steenovensebaan zich in de eerste helft van de twintigste eeuw nauwelijks. In de jaren '60 van de vorige eeuw vindt er wel een schaalprong plaats, die ook zichtbaar is in de bebouwing. De agrarische bedrijfspercelen breiden zich uit met flinke stallen of kassen - vaak als tweedelijns bebouwing achter de bestaande bebouwing aan de straat. De bedrijfspercelen liggen op verschillende afstanden van elkaar, waardoor er brede en smallere doorzichten naar het achterliggende landschap behouden blijven.

In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op de cultuurhistorische en archeologische waarden binnen het plangebied.

2.1.2 Structuur plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Steenovensebaan 28A in Dorst, in het buitengebied van de gemeente Oosterhout. Het perceel heeft een rechthoekige vorm en een oppervlakte van circa 7.600 m². Op het perceel bevindt zich een vrijstaande woning van één bouwlaag met een zadeldak. De woning heeft een grondoppervlakte van circa 170 m², een goothoogte van circa 4 meter en een bouwhoogte van circa 7 meter. Aangrenzend aan de woning bevindt zich een schuur (bijbehorende bouwwerk) van één bouwlaag met een zadeldak. De schuur kent een oppervlakte van circa 130 m², met een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 6 meter.

Steenovensebaan 28A is gesitueerd in een groene kamer met bomenrijen aan alle vier de zijdes. Op de westelijke perceelgrens na, grenzen alle zijdes aan deze bomenrijen. Aan de voorzijde van het perceel is een tuin met oprit en pad richting de schuur. De hobbyweide grenzend aan de noordwestzijde van het perceel geeft een doorkijkje richting de kassen (circa 1.250 m²). De kassen zijn samen met de bedrijfswoning in de jaren '80 gebouwd.



Figuur 4 bestaande situatie plangebied

2.2 Ontwikkeling

2.2.1 Plan

Het planvoornemen betreft de functiewijziging van een agrarische bestemming aan de Steenovensebaan 28A in Dorst, waarbij de agrarische woning gewijzigd wordt naar burgerwoning. Ten aanzien van de woning en het bijbehorend bouwwerk (schuur) zullen er geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Wel wordt circa 1.250 m² aan kassen gesloopt.

Om het planvoornemen mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend bestemmingsplan (artikel 3.7.6). Het bevoegd gezag kan de gronden met de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken, waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m² per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
De schuur kent een oppervlakte van circa 130 m². Het voornemen is om deze te behouden. Derhalve bedraagt de niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken meer dan 100 m². Zie b.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m²;

Zie a. Derhalve wordt gebruik gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid. In onderhavig planvoornemen wordt circa 1.250 m² aan kassen gesloopt, 20% van 1.250 m² betreft een oppervlakte van 252 m². Het maximum wordt echter in de regels vastgelegd op 200 m². Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de afwijkingsbevoegdheid in sub b.

- c. eventueel aanwezige kassen en teeltondersteunende voorzieningen worden in ieder geval gesloopt;
De kassen en teeltondersteunende voorzieningen (circa 1.250 m²) worden met het planvoornemen gesloopt.
- d. 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;
 - 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;
 - 3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
Het planvoornemen beoogt niet de realisatie van één extra woning. Het gestelde onder d. is niet van toepassing voor onderhavig planvoornemen.
- e. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
Het planvoornemen voorziet niet in de toevoeging van een woning. Wel is in de toelichting uitgebreid beoordeeld dat de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar is.
- f. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
Met het planvoornemen wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. De bestaande bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar een burgerwoning. De woning komt daarbij niet dicht bij de omliggende bedrijven te liggen. Daardoor verandert er niets ten aanzien van de gevoeligheid van de woning voor milieueffecten of belemmering van omliggende bedrijven.
- g. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m² bedraagt; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
Het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' krijgt een maximale oppervlakte van 1.500 m². Het resterende deel krijgt de bestemming 'Agrarisch' zonder bouw mogelijkheden.
- h. de regels van artikel 23 'Wonen' of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 'Wonen-Lint' worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;
Voor de planregels is aangesloten bij de regels van artikel 23 'Wonen'.
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' opgenomen;
De woning zal landschappelijk worden ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De realisatie van het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologisch gewaarborgd middels de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' en middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.
- j. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;
Voorliggend plan voldoet aan de eisen ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 3.2.2.
- k. 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'. Het gestelde onder k. is derhalve niet van toepassing op het planvoornemen.*

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Op het perceel Steenovensebaan 28A wordt de agrarische bestemming vervangen door de bestemming "wonen". Een voorwaarde bij het opstellen van een wijzigingsplan is dat voorzien dient te worden in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant". Op basis van deze notitie is de ontwikkeling Steenovensebaan 28A te Dorst aan te merken als een categorie 2 ontwikkeling. Voor categorie 2 ontwikkelingen kan de volgende formule worden toegepast (methodiek Breda): De minimale omvang van de landschappelijke inpassing is: "3 x de langste zijde van de uitbreiding van het bouwblok x 3 m" In dit geval heeft het bestemmingsvlak een maximale lengte van 50 meter. Dit betekent dat de landschappelijke inpassing een omvang van $3 \times 50 \times 3 \text{ meter} = 450 \text{ m}^2$ dient te hebben.

Door de sloop van het kassencomplex en het verkleinen van het agrarisch bouwvlak naar een kleiner bouwvlak ontstaat er ruimte voor een goede landschappelijke inpassing. Het landschap ter plaatse wordt versterkt door de toevoeging van karakteristieke perceelgrensbeplanting, het aanplanten van verschillende bomen en een stuk bloemrijk grasland.

- De bestaande houtwal wordt d.m.v. een struweelhaag doorgetrokken tot de eik halverwege het perceel. Ter hoogte van de aansluiting van het Hertenpad met de Steenovensebaan heeft de houtwal een breedte van ca. 10 meter wat afloopt tot een breedte van 8 meter ter hoogte van de bestaande eik. De nieuwe struweelhaag heeft een lengte van 32 meter. Daarbij wordt een gelijkwaardige samenstelling van inheemse soorten nagestreefd. De soorten die gebruikt kunnen worden zijn: Vuilboom, Krent, Hazelaar, Sleedoorn, Meidoorn, Hondсроos, Veldesdoorn of Lijsterbes. De plantafstand is minimaal 1.25 x 1.25 meter of maximaal 1.50 x 1.50 meter. De struweelhaag mag vrijuit groeien tot een brede en hoge haag en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid.
- De voortuin wordt ingekaderd met lage knip- en scheerhaag, naar voorkeur een beukenhaag wat past bij een traditionele Brabantse boerentuin. De knip- en scheerhaag heeft een hoogte van 1,2 meter en een plantafstand van 25 cm. De totale lengte bedraagt 102 meter wat betekent dat er 408 beukenhaagplanten nodig zijn. Het snoeien van de haag dient eenmaal per twee jaar te gebeuren. Aandachtspunten bij aanplant zijn de toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus met een smalle haag beginnen en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.
- Binnen de bestemming wonen worden aan weerszijde van de oprit twee opgaande lindebomen aangeplant. De solitaire bomen zo min mogelijk snoeien en vrije groeivorm handhaven. Onderhoudsnoei: 1x per 5 jaar.
- De landschappelijke overgang naar de agrarisch bestemde achtertuin wordt vormgegeven door de aanplant van 4 hoogstamfruitbomen. De bomen staan op onderlinge afstand van 5-6 meter. De volgende soorten worden geadviseerd: appel, peer of kers. De bomen worden middels vormsnoei beheerd en kunnen uitgroeien tot duurzame bomen van 8 á 10 meter hoogte. Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid
Ter plaatse van de voormalige hobbyweide en de kassen wordt buiten het bouwvlak, bloemrijk grasland gerealiseerd over een oppervlakte van ca. 500 m². Dit gebeurt door middel van het doorzaaien naar bloemrijk grasland. Het bloemrijk grasland dient één keer per jaar gemaaid te worden.
- De weide tussen de perceelgrens en het opritlaantje vormt samen met het grasland een zichtlijn naar de paardenweide en de Ruimte voor Ruimte woningen in de verte.

Aanvullende maatregelen die buiten de landschappelijke inpassing vallen.

- Het beëindigen van de agrarische activiteiten en sloop van kassen maakt het mogelijk om een grote paardenweide te realiseren met een oppervlakte van ca. 4600 m².



Figuur 5 Landschappelijk inpassingsplan

De realisatie van het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologisch gewaarborgd middels de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' en middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

HOOFDSTUK 3 Beleid Ruimtelijke Ordening

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het recente Rijks- en provinciaal beleid en getoetst of het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan het beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en onder intrekking van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het Rijk, provincies, gemeenten, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners van ons land.

Er zijn 21 nationale belangen beschreven die het lokale en regionale belang overschrijden. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Toetsing wijzigingsplan

Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd, om nationale en provinciale belangen te beschermen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) komen de volgende veertien nationale belangen terug:

1. Rijkswaarden;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);

13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro blijft van kracht totdat de omgevingswet in gaat, daarna wordt het Barro vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht. Deze regeling bevat o.a. een uitwerking van het ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

Toetsing wijzigingsplan

Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen. Het plangebied raakt geen van de veertien nationale belangen. Het voorliggende wijzigingsplan is in overeenstemming met de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (de 'Ladder') is het bewerkstelligen van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de NOVI binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Indien bij een ruimtelijk plan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder een verantwoording te worden gegeven. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt heeft zodoende:

- Een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- En, indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing wijzigingsplan

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onderliggend wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', omdat het minder dan 12 woningen betreft. Zodoende is het planvoornemen niet Ladderplichtig en is verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met de Omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant.

Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze vier hoofdopgave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Toetsing wijzigingsplan

De beleidsmatige uitgangspunten van de Omgevingsvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de volgende paragraaf wordt getoetst of voorliggend wijzigingsplan voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. De IOV is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de IOV zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de IOV staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdopgaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de IOV. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad de regels uit de IOV toepassen.

De Interim Omgevingsverordening blijft van kracht totdat de Omgevingswet in gaat, daarna wordt deze vervangen door de Omgevingsverordening.

Toetsing wijzigingsplan

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Geen attentiezone waterhuishouding**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Landelijk gebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw; Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied);
- **Gemengd landelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied);
- **Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- **Normen wateroverlast**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

Boven, in of onder een diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Aangezien er geen sprake is van (onconventionele) winning van koolwaterstoffen vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

Een vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem is niet vereist voor een onttrekking binnen deze zone als de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m³ per uur bedraagt en de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld. Aangezien er geen sprake is van de onttrekking van grondwater vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Landelijk gebied (art. 3.68 en art. 3.69)

Voor wonen in landelijk gebied wordt in de instructieregels bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toestaat. Daarnaast wordt aangegeven dat het gebruik van een voormalig bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk is, als is verzekerd dat hier geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het planvoornemen betreft momenteel een reeds bestaande agrarische bedrijfswoning welke wordt omgezet in een burgerwoning. Hierbij blijft het aantal woningen gelijk en vindt geen splitsing plaats. Overtollige bebouwing wordt daarbij gesloopt. Het planvoornemen voldoet hiermee aan de instructieregels voor Wonen in Landelijk gebied.

Normen wateroverlast buiten Stedelijk gebied (art. 4.4)

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- a) 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- b) 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- c) 1/25 per jaar voor akkerbouw;
- d) 1/10 per jaar voor grasland.

Voor bebouwing die is gelegen buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. Gezien de omgeving van het plangebied voornamelijk bestaat uit agrarische gronden, geldt voor het plangebied een overstromingskans van 1/25 per jaar.

De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit, ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau. De normering bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Zij geeft daarmee helderheid voor de burgers en de bedrijven over het restrisico en hun eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van roerende en onroerende zaken.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect 'water'.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2, artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- Meerwaardecreatie (art. 3.8);
- Kwaliteitsverbetering (art. 3.9).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In het landelijk gebied wordt hiermee een bestaand bouwperceel bedoeld. Het planvoornemen betreft de functiewijziging van een agrarische bedrijfsbestemming, waarbij de agrarisch bedrijfswoning gewijzigd wordt naar burgerwoning. Daarbij zullen er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. De ontwikkeling vindt derhalve plaats binnen een bestaand bouwperceel. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- 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.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

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

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

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. In de navolgende paragraaf wordt nader uitgewerkt hoe hier invulling aan wordt gegeven.

Kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9)

In het kader van de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap is bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving noodzakelijk. Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering moet tevens uitgegaan worden van de afspraken in regionaal verband met het Hart van Brabant. Hierin wordt een methodiek voor het bepalen van de tegenprestatie bepaald. In deze notitie worden drie categorieën onderscheiden:

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist);
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist);

- Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de “Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant”. Op basis van deze notitie is de ontwikkeling Steenovensebaan 28A te Dorst aan te merken als een categorie 2 ontwikkeling. Voor categorie 2 ontwikkelingen kan de volgende formule worden toegepast (methodiek Breda): 3 x de langste zijde van de uitbreiding van het bouwblok x 3 m (minimale breedte landschappelijke inpassing). In onderhavige situatie betekent dit dat de landschappelijke inpassing een omvang van $3 \times 50 \text{ m} \times 3 = 450 \text{ m}^2$ dient te hebben.

Ten aanzien van het bovenstaande is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing is toegelicht in hoofdstuk 3 en is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd. De realisatie van het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologische gewaarborgd middels de gebiedsaanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ en middels een voorwaardelijke verplichting in de regels.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oosterhout

De gemeente heeft op 23 november 2021 de Omgevingsvisie Oosterhout vastgesteld. In deze visie zijn in samenspraak met inwoners de belangrijkste opgaven voor Oosterhout benoemd. Opgaven waar de gemeente Oosterhout samen met de dorpen, wijken en buurten verder invulling aan gaat geven. In deze visie worden de opgaven geconcretiseerd en uitgewerkt, zowel naar thema's als naar de verschillende wijken en gebieden binnen de gemeente. Hierdoor ontstaat een overzicht en een samenhangend beeld over welke opgaven er liggen om te komen tot het in de Oosterhoutse “Toekomstvisie 2030” geschetste toekomstperspectief. Naast de Toekomstvisie liggen ook het gemeentelijk beleid, opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving en nieuwe maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie) aan de basis van deze Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen op een Oosterhoutse wijze plaats te laten vinden. De Omgevingsvisie wordt gebruikt om te ‘toetsen’ of ontwikkelingen die op de gemeente afkomen, bijdragen aan de Oosterhoutse ambities.

Voor de gemeente Oosterhout zijn de volgende koepelthema's van belang:

- Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen;
- Economische vitaliteit;
- Identiteit en ruimtelijke kwaliteit;
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
- Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid.

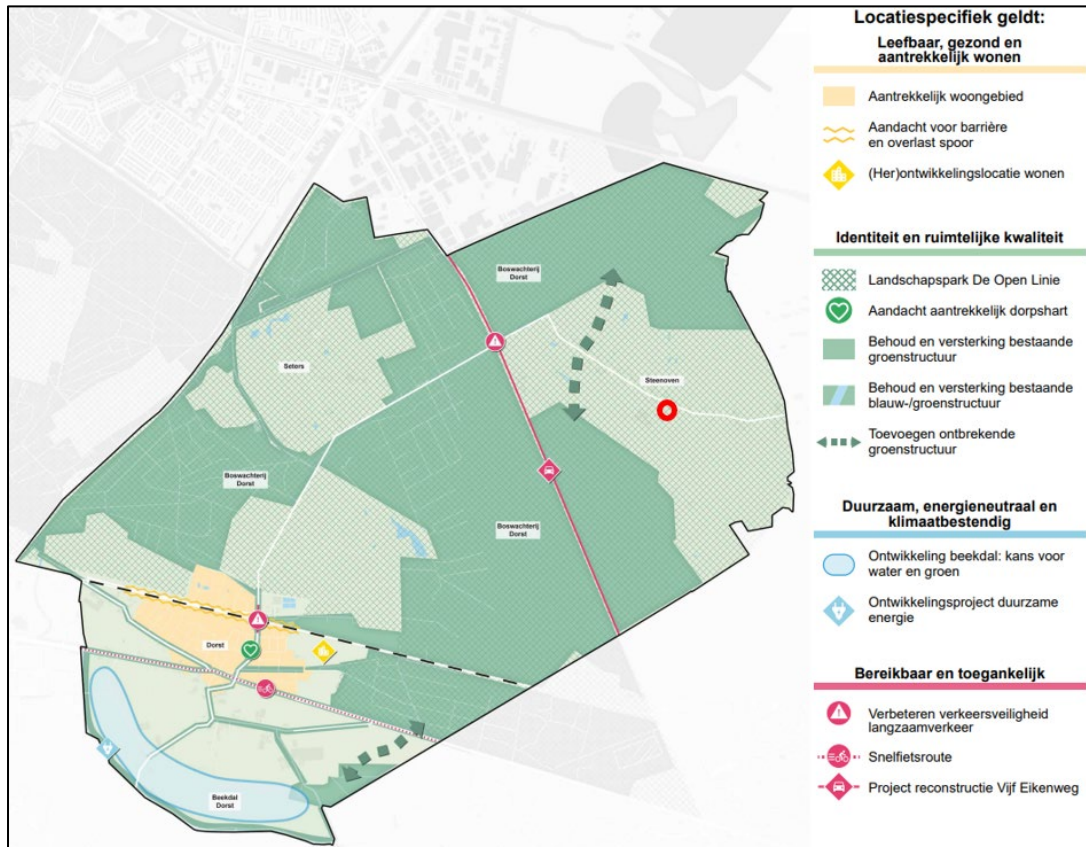
Bij het voorliggende wijzigingsplan is rekening gehouden met de Omgevingsvisie Oosterhout. Het voorliggende plan heeft betrekking op het deelgebied ‘Dorst, Steenoven en omringend buitengebied’, weergegeven in figuur 6.

De visie beschrijft voor het gehele gebied de volgende opgaven:

- Energieneutraal en klimaatbestendig;
- Fietsgebruik bevorderen;
- Aandacht voor spanning tussen lokaal, recreatief, logistiek en agrarisch verkeer.

Voor het Buitengebied geldt aanvullend:

- Kwaliteitsimpuls bestaande recreatiebedrijven;
- Behoud agrarisch karakter, mogelijkheden nieuwe economische dragers;
- Balans tussen ecologie, landschap, vrijetijdsbesteding en agrarisch gebruik;
- Behoud en zo mogelijk versterken kwaliteit van het landschap;
- Aandacht voor verdroging.



Figuur 6 Plankaart Omgevingsvisie Dorst, Steenoven en omliggend buitengebied (plangebied rood omliggend)

Toetsing wijzigingsplan

Landschapspark De Open Linie

Het plangebied ligt in 'Landschapspark De Open Linie'. De Open Linie is een robuuste groen-buffer tussen Breda en Oosterhout met voldoende ruimte voor landbouw, natuur, landschap en recreatie. Om te voorkomen dat de druk op het gebied te hoog wordt en de functies uit balans raken, zijn in De Open Linie alleen ontwikkelingen afweegbaar die voorzien in een verbetering en versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

Met het planvoornemen wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Daarbij wordt geen bebouwing toegevoegd, waardoor de druk op het gebied niet verhoogd wordt; eerder verlaagd vanwege de sloop van de kassen. Het plangebied wordt verder landschappelijk ingepast, zodat voorzien wordt in een verbetering en versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de omgeving van het plangebied. Het planvoornemen past daarmee binnen de beleidskeuzes zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Leefomgeving

4.1.1 Verkeer

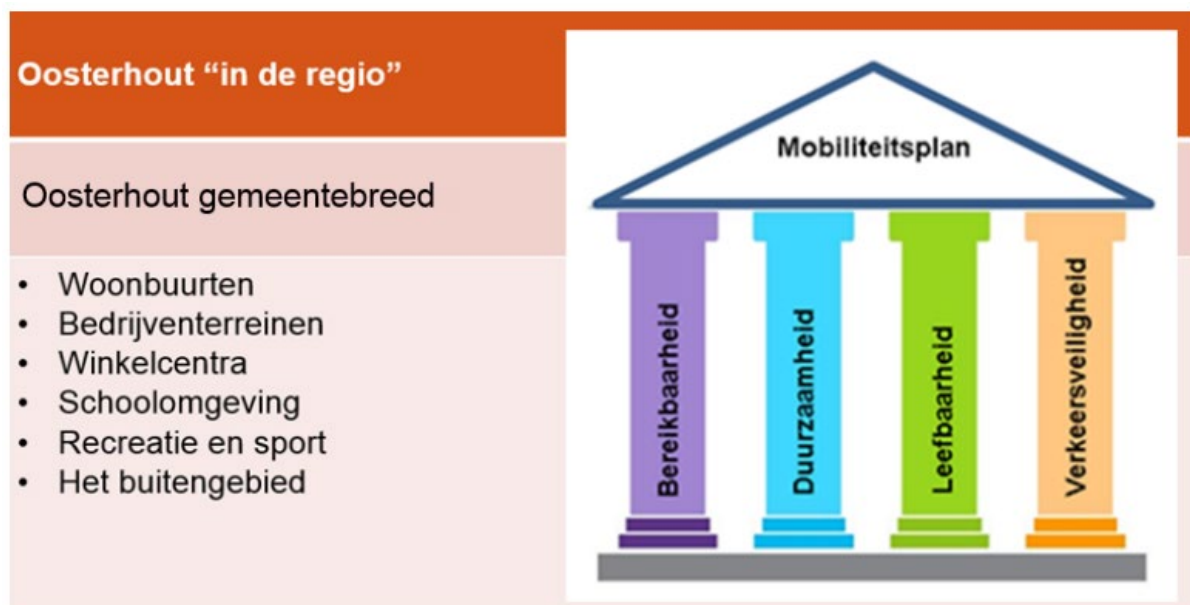
4.1.1.1 Verkeersafwikkeling

Mobiliteitsvisie ‘Oosterhout Vooruit’

Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oosterhout ligt vast in de mobiliteitsvisie “Oosterhout Vooruit”. Deze is op 21 mei 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

De mobiliteitsvisie geeft een beschrijving van de huidige situatie en schetst een toekomstbeeld 2030. Daarbij worden de ambities voortvloeiend uit de toekomstvisie en het bestuursakkoord belicht alsmede lokale en regionale ontwikkelingen en autonome trends die van invloed (kunnen) zijn op de mobiliteit in Oosterhout. Op basis daarvan wordt in het toekomstbeeld geschetst welke “uitdagingen” er op het gebied van verkeer en vervoer in en rond Oosterhout liggen in 2030.

Het beleid in de mobiliteitsvisie is verwoord in de vorm van doelstellingen op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeersveiligheid én duurzaamheid en gezondheid. Deze vier thema's vormen gezamenlijk de pijlers van de visie. Tevens is besloten om, in lijn met de nieuwe Omgevingswet, een gebiedsgewijze benadering toe te passen, die er op neer komt dat niet alleen op het niveau van de hele gemeente wordt gekeken, maar dat binnen de gemeente ook een aantal typen gebieden wordt onderscheiden met hun eigen profiel, doelstellingen en opgaves. Immers voor een bedrijventerrein zijn andere zaken van belang dan voor de schoolomgeving.



Figuur 7 Mobiliteitsplan Oosterhout.

Ruimtelijke plannen dienen getoetst te worden aan de vier pijlers (Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Leefbaarheid en Verkeersveiligheid voor alle modaliteiten (auto, fiets, voetganger, OV). Deze vier pijlers dienen te worden gewaarborgd of te worden verbeterd.

Toetsing wijzigingsplan

Met het planvoornemen om de bestemming te wijzigen blijven de pijlers Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Leefbaarheid en Verkeersveiligheid gewaarborgd. In de huidige situatie wordt de woning al gebruikt als agrarische bedrijfswoning. Omdat in het plangebied al een woning aanwezig is, kan er van uit worden gegaan dat de verkeersgeneratie voor de woning in de toekomst niet verandert.

4.1.1.2 Parkeren

Nota Parkeernormen

Het gemeentelijke parkeerbeleid voor zowel auto's als fietsen, is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2019'. Deze nota is door de gemeenteraad op 22 mei 2019 vastgesteld. In het beginsel is het uitgangspunt voor de gemeente dat de parkeerbehoefte op eigen terrein of binnen de grenzen van het plangebied gerealiseerd wordt.

Toetsing wijzigingsplan

Door de bestemmingswijziging naar 'Wonen' zal de parkeerbehoefte niet wijzigen; de parkeernorm voor een bedrijfswoning en een regulier burgerwoning is hetzelfde (minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen). Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te (blijven) vangen.

4.1.2 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. In een duurzamere wereld wordt gekeken of mens (*people*), milieu (*planet*) en economie (*profit*) met elkaar in evenwicht kunnen zijn, zodat we de aarde niet uitputten. Om te zorgen voor een balans tussen deze drie thema's heeft Nederland zich geconformeerd aan het klimaatakkoord, wat heeft geresulteerd in de klimaatwet. Dit zorgt voor nieuwe uitdagingen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling voor een duurzame en gezondere leefomgeving, ook in Oosterhout. Naast het feit dat de gemeente hierin een belangrijke voorbeeldrol en eigen verantwoordelijkheid heeft, willen we het nemen van duurzamere keuzes vooral stimuleren en faciliteren. Daarbij moet er meer ruimte zijn voor eigen initiatieven en eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

Het belangrijkste afwegingskader voor duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde documenten "Ambities voor de energietransitie Oosterhout 2030" en de "Routekaart energietransitie 2019-2022". Duurzaamheid bestaat voor de gemeente Oosterhout uit drie speerpunten: energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie.

4.1.2.1 Energietransitie

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de huidige energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie werken we aan een samenleving waar sprake is van duurzaam opgewekte hernieuwbare energie. Deze transitie is essentieel om de nationale doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie te behalen. De Klimaatwet zegt ons dat we 49% CO₂ moeten reduceren in 2030 ten opzichte van onze uitstoot in 1990. Ook Oosterhout moet voldoen aan de landelijke doelstellingen. Naast het gebruik van duurzame energie, draagt het verminderen van energieverbruik (isoleren) ook bij aan het reduceren van CO₂ uitstoot.

De gemeente beoordeelt (ver-)bouwplannen op hun bijdrage aan de lokale, regionale of nationale duurzaamheidsdoelstellingen. Deze doelstellingen zijn verwoord in het ambitie document Energietransitie Oosterhout 2030 en de RES West-Brabant. Het absolute minimum staat beschreven in het Bouwbesluit, waarin eisen ten aanzien van de EPC en geluidisolatie zijn opgenomen. Sinds januari 2021 is de BENG-eis ingevoerd (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente Oosterhout heeft de ambitie om op het gebied van duurzaamheid een extra inspanning boven op het bouwbesluit te stimuleren. De energietransitie van de gemeente Oosterhout wordt uitgewerkt in de Transitievisie Warmte, welke uiterlijk eind 2021 beschikbaar is.

Toetsing wijzigingsplan

Het planvoornemen betreft enkel een functiewijziging, waarbij geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Er is derhalve geen sprake van een (ver)bouwplan waarbij getoetst kan worden aan de lokale, regionale of nationale duurzaamheidsdoelstellingen.

4.1.2.2 Circulariteit

We streven als gemeente naar het bundelen van onze lokale kennis, technologie en innovaties om zo een meer circulaire lokale economie te krijgen. Een circulaire economie draagt bij aan het hergebruik van materialen, producten en diensten in plaats van de vernietiging daarvan. Het gebruik van biobased producten, gemaakt van hernieuwbare grondstoffen, draagt bij aan circulariteit en een duurzame samenleving, en wordt daarom gestimuleerd door de gemeente Oosterhout.

4.1.2.3 Klimaatadaptatie

Een veranderd klimaat heeft gevolgen voor de samenleving. Wateroverlast, droogte, hitte en bodemdaling komen in meer of mindere mate regelmatig voor en dat neemt de komende jaren verder toe. Vanuit de landelijke overheid is bepaald dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig moet zijn ingericht. In de 'Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2016' (NAS), het Uitvoeringsprogramma NAS en in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) wordt klimaatadaptatie verder uitgelegd. Ook wij streven naar een klimaatbestendig Oosterhout in 2050. Dit betekent dat onze woningen en de ruimtelijke inrichting aangepast moeten worden zodat ze bestand zijn tegen o.a. hitte, droogte en wateroverlast. Bovendien moet dit ervoor zorgen dat de kwaliteit van de leefomgeving wordt vergroot.

De gemeente stelt momenteel beleid op waarin de gevolgen van klimaatverandering inzichtelijk worden gemaakt op ons grondgebied. Dit beleid dient ook als ruimtelijke onderbouwing voor het stellen van toekomstige planregels in het bestemmingsplan. Hierbij ziet de gemeente Oosterhout het programma van eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en het Manifest Bouwen voor Natuur, beide van de provincie Zuid-Holland, als richtinggevend. Voor nu verwacht de gemeente Oosterhout dat bij nieuwe ontwikkelingen de uitkomsten van de stresstesten worden meegenomen bij de ontwikkeling van plannen. De nieuwe ontwikkeling mag de situatie in het plangebied en omliggende gebied voor de thema's hitte, droogte en wateroverlast niet verergeren t.o.v. de bestaande situatie, en draagt het liefst bij aan het verminderen daarvan. De initiatiefnemer moet in het ruimtelijk plan aangeven welke maatregelen genomen worden om het project klimaatbestendig te maken.

Specifiek voor het thema Water (berging, afvoer, etc.) gelden de bestaande normen. Zie het gemeentelijk rioleringsplan in paragraaf 4.3.2.

Toetsing wijzigingsplan

Onderhavig planvoornemen voorziet, in het kader van klimaatadaptatie, in het toevoegen van meer groen ten opzichte van de bestaande situatie. Het toevoegen van groen leidt tot een verduurzaming van het plangebied, aangezien het meehelpt tegen hittestress en wateroverlast. Dit draagt tevens bij aan de opvang en infiltratie van regenwater en voldoende schaduwplekken op warme dagen. Daarbij wordt ruimte gereserveerd voor waterberging.

4.2 Groen

4.2.1 Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden en landbouwgebieden, zoals bijvoorbeeld de Vrachelse Heide en de Boswachterij Dorst in de gemeente Oosterhout, die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan verschillende planten en dieren) bevorderd. Maar het Natuurnetwerk is er niet alleen voor planten en dieren, maar ook voor mensen. Mensen genieten, recreëren en ontspannen in de natuur en natuur helpt tegen de gevolgen van klimaatverandering.

Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Om het NNB als netwerk te laten functioneren, werkt de provincie samen met andere partijen aan het aanleggen van ecologische verbindingzones en het oplossen van faunaknelpunten in de infrastructuur. Dit wordt onder andere bereikt door:

- Het concreet aanwijzen van de gebieden die tot het NNB behoren en het vastleggen van de natuurdoelen (bepalen);
- Voor zover nodig functiewijziging van landbouwgrond en ander niet-natuurgebruik naar natuurgebied door aankoop of particulier natuurbeheer (deelname).

Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. Deze waarden en kenmerken zijn per gebied vastgelegd in een beheertypenkaart en in een ambitiekaart. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het NNB geen grond om de activiteit tegen te houden. Als er aantasting van waarden optreedt, geldt dat de negatieve effecten als gevolg van de verstoring, waar mogelijk, worden voorkomen en beperkt. Als dat niet mogelijk is, moet de aantasting worden gecompenseerd.

Toetsing wijzigingsplan

Met het planvoornemen is geen sprake van een (significante) aantasting van de ecologische kenmerken en waarden. Met het planvoornemen vinden namelijk geen bouwwerkzaamheden plaats. Enkel de kassen worden gesloopt en de agrarische bedrijfsactiviteiten worden (juridisch-planologisch) beëindigd.

4.2.2 Gemeentelijke groen beleid

In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115 m² openbaar groen aanwezig. Op basis van dit gemiddelde kan worden gesteld dat Oosterhout een groene gemeente is. Omdat Oosterhout een groene gemeente wil blijven, streeft de gemeente Oosterhout naar een gemiddelde norm van 115 m² openbaar groen per woning in de woonbuurten en kernen en 1,04 boom per woning.

In het politiek akkoord is het groene karakter van Oosterhout ook benoemd als kernwaarde van de stad. Het is een kenmerk waarmee Oosterhout zich onderscheidt van andere gemeenten. Doel van groenbeleid in algemene zin is daarom de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit.

De bijbehorende uitvoeringssporen zijn bescherming en ontwikkeling. Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Compensatie is immers het herstellen van of goedmaken voor iets dat verloren is gegaan.

4.2.2.1 APV

Bescherming vindt plaats door aanwijzing van monumentale bomen die via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en het bestemmingsplan zijn beschermd. Het kappen van niet monumentale bomen op gemeentegrond is op basis van de APV eveneens vergunning-plichtig. De ontwikkeling van groen gebeurt door koppelkansen. Onder andere bij herinrichting van het openbaar gebied (bijvoorbeeld bij aanpassingen aan de riolering) en bij (her)ontwikkeling van locaties.

Toetsing wijzigingsplan

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast, waarbij 750 m² nieuw groen wordt aangeplant. Zodoende kan gesteld worden dat het voornemen aansluit bij het gemeentelijk streven om een groen karakter te behouden.

4.3 Water

4.3.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. 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 Waterbeheerprogramma 2022-2027. Speerpunten zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. 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 plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel.

Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij de uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak, via een afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:
'benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06'.

Het gebruik van uitlogende (bouw)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt ten zeerste afgeraden in verband met de negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

4.3.2 Water- en rioleringsplan

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Hierin zijn de verantwoordelijkheden vastgelegd ten behoeve van afval-, hemel- en grondwater. In grote lijnen betekent dit dat de gemeente een ontvangstplicht heeft van afvalwater (vervuild water) en een zorgplicht voor grond- en hemelwater. Daarnaast hebben de individuele perceeleigenaren een eigen verantwoordelijkheid voor het inzamelen en afvoeren van afvalwater en het verwerken van regen- en grondwater op het eigen perceel.

De gemeenteraad heeft een water- en rioleringsplan vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met alle waterstromen binnen de gemeente en de zorgplichten vanuit de Waterwet. De belangrijke uitgangspunten in het water- en rioleringsplan voor het water in Oosterhout zijn: schoon water schoon houden, handhaving van de waterkwaliteit en waar noodzakelijk verbeteren, voldoen aan de normen voor volksgezondheid en veiligheid en ontwikkeling van natuur in en om het water waar mogelijk.

Bovenstaande betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op de aanwezige watersystemen. Dit met een toekomstgerichte aanpak/doorkijk met name op het gebied van het klimaat. Intensievere regenbuien kunnen enorme wateroverlast veroorzaken en de in het gemeentelijk grondgebied aanwezige grondwaterwinning voor de drinkwaterproductie kunnen vervuilen door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het water- en rioleringsplan.

De landelijke voorkeursvolgorde infiltreren-bergen-afvoeren wordt daarom in de Gemeente Oosterhout ook aangehouden om schade bij regenwateroverlast en periodes van droogte te voorkomen of toch in ieder geval te beperken. Waarbij rekening gehouden moet worden met de onderstaande regenbuien als norm:

- Bij 40 mm regen per uur geen water op straat vanuit ondergrondse voorzieningen (infiltratiekragen, waterbergende funderingen, enzovoort)
- Bij 70 mm regen per uur geen inundatie vanuit open voorziening (wadi, sloot, enzovoort)

Bij nieuwbouw geldt dat alle afvoerend verhard oppervlak (inclusief oppervlak van een open voorziening) meetelt in de te verwerken hoeveelheid regenwater. Dit ongeacht de hoeveelheid bestaand verhard oppervlak.

4.3.2.1 Afvalwaterverordening

Om aan de beleidsdoelstellingen te voldoen zijn er uitgangspunten, normen en regels nodig. In de afvalwaterverordening staat welke regels en normen er gelden voor het lozen van afvalwater en het aansluiten op een vuilwaterriool. Alle percelen waarop afvalwater vrijkomt worden aangesloten op het openbaar riool. Per woning of bedrijfspand wordt er in principe één perceelaansluiting voor afvalwater aangelegd. In de Wet Milieubeheer staat dat de gemeente een inzamelplicht heeft van huishoudelijk afvalwater, bedrijfsmatig afvalwater valt hier niet onder. De gemeente wil bedrijven echter wel faciliteren mits het voldoet aan enkele voorwaarden. Bedrijfsmatig afvalwater mag worden afgevoerd naar het openbaar riool mits de samenstelling van het te lozen water overeenkomt met huishoudelijk afvalwater en de afvoercapaciteit van het gemeentelijk riool voldoende is. In het geval van nieuwbouw of bij toename van de afvoercapaciteit kan een bergingsvoorziening voorgeschreven worden.

Ook is in de afvalwaterverordening de procedure voor het aanvragen van een aansluiting op het gemeentelijk riool vastgelegd. Hierbij zal ook een toets plaatsvinden op de vastgelegde normen en regels, alvorens door de gemeente (maar op kosten van aanvrager) wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

Toetsing wijzigingsplan

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Steenovensebaan 28A in Dorst, in het buitengebied van de gemeente Oosterhout. Het perceel heeft een rechthoekige vorm en een oppervlakte van circa 7.600 m². Op het perceel bevindt zich een vrijstaande woning met een oppervlakte van circa 170 m², een bijbehorend bouwwerk van circa 130 m² en circa 1.250 m² aan kassen.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag die in het plangebied valt via de grond afgevoerd.

Afvalwater

Het afvalwater wordt in de bestaande situatie afgevoerd via het rioolstelsel van de gemeente Oosterhout.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Binnen of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Toekomstige situatie

Het planvoornemen is om de agrarische bedrijfswoning om te zetten in een reguliere burgerwoning, waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt. In totaal wordt er circa 1.250 m² aan kassen gesloopt. Het aandeel verhard oppervlak neemt derhalve af met circa 1.250 m². Het planvoornemen heeft daarmee een positief effect op de waterhuishouding. Water compenserende maatregelen voor dit plan zijn daarom niet noodzakelijk.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Cultuur

4.4.1 Erfgoedwet

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2023 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Ieder nieuw ruimtelijk plan moet een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In de toelichting van een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

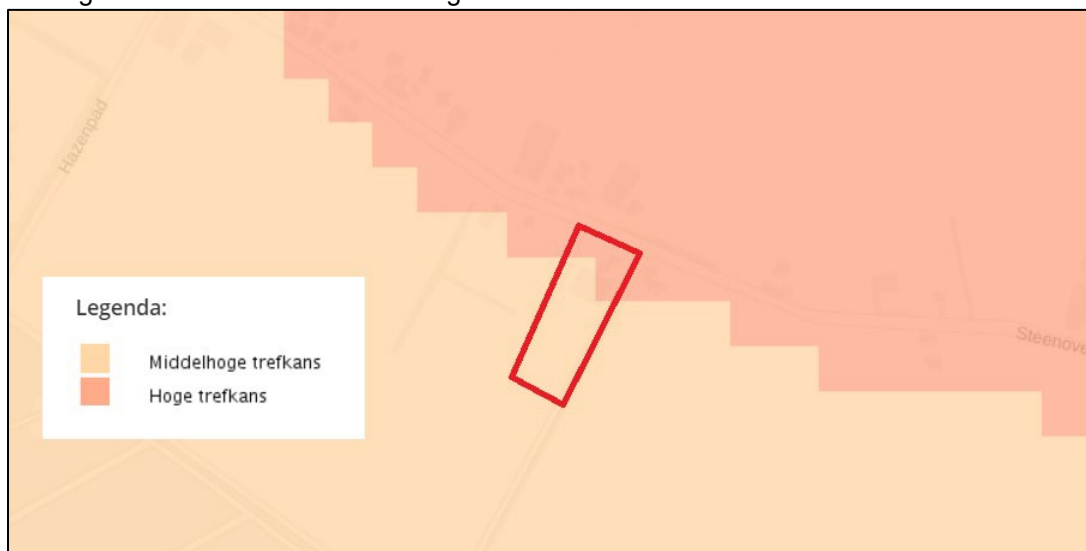
4.4.1.1 Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd in de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Toetsing wijzigingsplan

De IKAW (indicatieve kaart archeologische waarden) bevat een vlakdekkende en landsdekkende classificatie van de trefkans op archeologische resten. Deze trefkans is gebaseerd op een kwantitatieve analyse en op archeologische inhoudelijke kennis van het bodemarchief. De kaart is bedoeld als instrument voor de ruimtelijke ordening en voor het beheer en de bescherming van archeologische informatie die in de bodem bewaard is gebleven. Met behulp van deze kaart kan bij diverse planologische beslissingen – zoals ontgroningen, bodemsaneringen, aanleg van woonwijken, etc. – rekening worden gehouden met de aanwezige archeologische waarden.

Op de IKAW van Brabant ligt het noordelijke deel van het plangebied binnen een zone die wordt gekenmerkt door een hoge trefkans. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt binnen een zone die wordt gekenmerkt door een middelhoge trefkans.

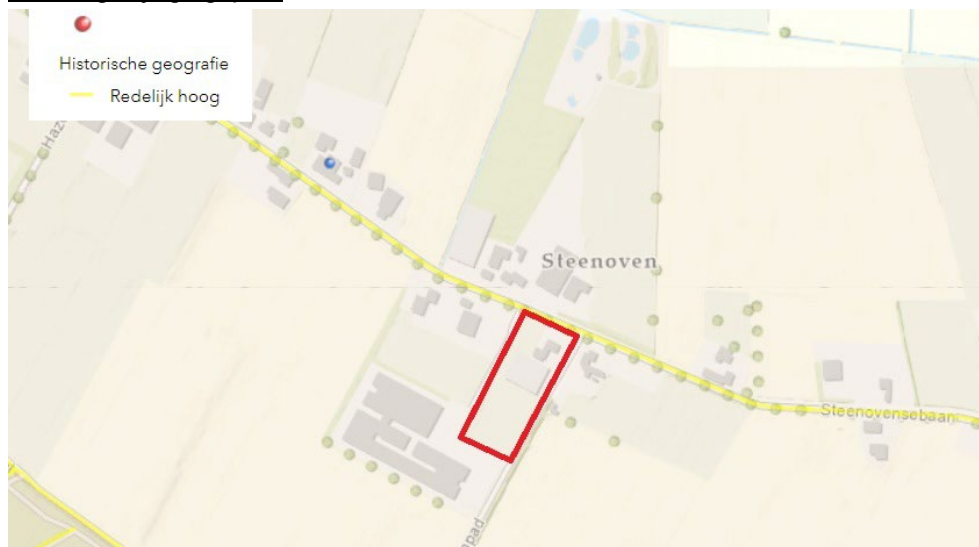


Figuur 8 Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), plangebied rood omlijnd

4.4.2 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, zie figuur 9.

Toetsing wijzigingsplan



Figuur 9 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart, plangebied rood omlijnd

Baronie

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied gelegen is binnen de regio 'Baronie'. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazig mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulisselandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.;
2. De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen.;
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Beekdal van de Mark" en "Dekzandeiland Alphen-Baarle".

Historische geografie - lijnen

Het plangebied wordt ontsloten door de Steenovensebaan. De Steenovensebaan is op kaart III Overige cultuurhistorische informatie Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 aangewezen als 'historische geografie – lijn van redelijk hoge waarde'.

Met het planvoornemen wordt een agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Met de beoogde ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de dominerende functie van het omringende landschap. Er vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart.

4.4.3 Gemeentelijke beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Hoewel de termijn verlopen is, werkt de gemeente Oosterhout nog steeds in lijn met deze nota en de nota blijft het toetsingskader. 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').

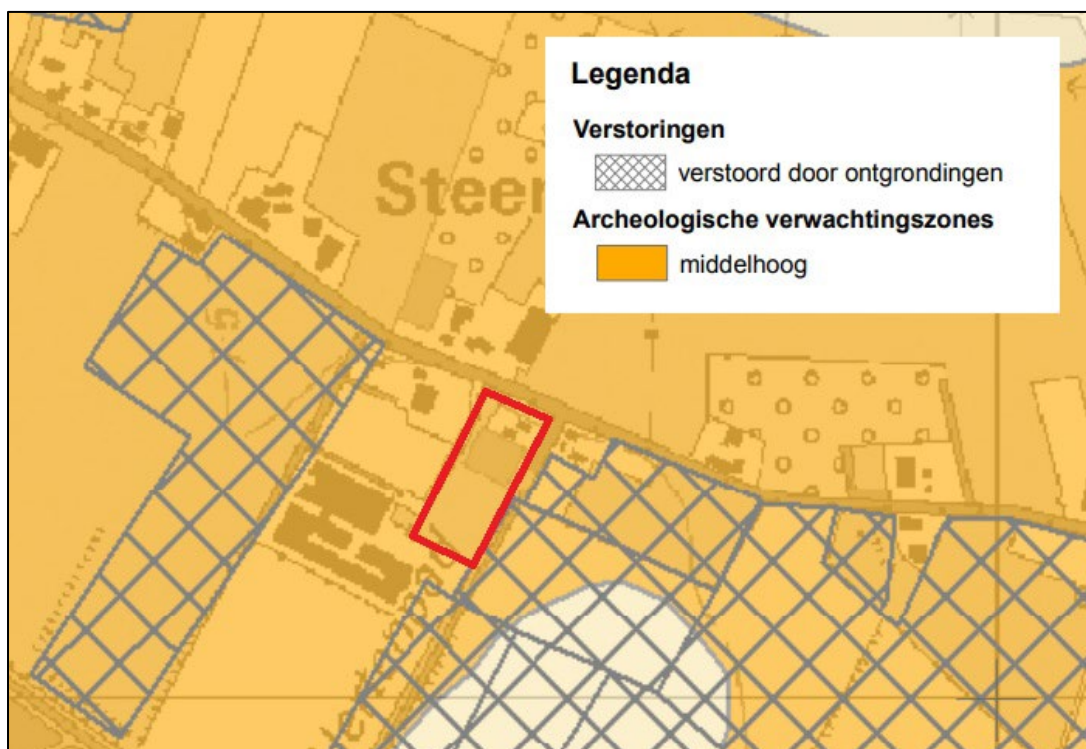
De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen 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.

4.4.3.1 Erfgoedkaart

Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Op basis van de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen. Er dient tevens omschreven te worden dat op basis van de Erfgoedkaart een vigerend gemeentelijk archeologiebeleid is vastgesteld (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).

Toetsing wijzigingsplan

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Oosterhout is het plangebied gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In het vigerende bestemmingsplan is dit vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', waarmee archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen met een oppervlak groter dan 100 m².



Figuur 10 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Oosterhout, plangebied rood omlijnd

Bij de functiewijziging van het perceel Steenovensebaan 28A in Dorst vinden geen bodemingrepen plaats. De gestelde grenswaarden worden niet overschreden. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. In de regels van dit wijzigingsplan is de huidige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' overgenomen. Hiermee blijven de archeologische waarden bij toekomstige werkzaamheden beschermd.

4.5 Milieu

4.5.1 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.

Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Toetsing wijzigingsplan

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied dient getoetst te worden aan de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof. De waarden zijn bepaald aan de hand van de Atlas leefomgeving (gegevens 2022).

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	WHO Advieswaarde	Waarde plangebied
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	40 µg/m ³	<10 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	20 µg/m ³	< 14 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	10 µg/m ³	< 6 µg/m ³

De huidige concentraties vallen onder de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) en de GGD hanteren voor PM₁₀ en voor PM_{2,5} lagere waarden dan de Wet luchtkwaliteit, namelijk 20 µg/m³ en 10 µg/m³. De fijnstofwaarden van zowel PM_{2,5} als PM₁₀ liggen onder de grens van de advieswaarde van de WHO. Geconstateerd kan worden dat de bestaande luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de gewenste bestemmingswijziging.

Daarnaast draagt het planvoornemen niet in betekenende mate bij aan een de concentratie luchtverontreinigende stoffen, aangezien het planvoornemen ruim onder de NIBM-projectgrens van 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg) blijft. Met het planvoornemen wijzigt de situatie voor de luchtkwaliteit niet en blijft de kwaliteit aanvaardbaar.

4.5.1.1 Stikstof

Natura 2000

Gelet op de Wet natuurbescherming en de Beleidsregels natuurbescherming van de provincie Noord-Brabant mag een plan alleen worden vastgesteld indien er geen significante gevolgen zijn voor een Natura 2000-gebied. In de buurt van Oosterhout liggen o.a. Natura 2000-gebieden de Biesbosch, Langstraat Waalwijk en Ulvenhoutse bos. Deze gebieden dienen beschermd te worden voor stikstofdepositie.

Stikstofemissie wordt veroorzaakt door verkeer, mobiele werktuigen, het houden van vee, mest, etc. Als gevolg daarvan kan stikstofdepositie plaatsvinden op grote afstand van de bron. Uit onderzoek in het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) is gebleken dat de Natura 2000-gebieden in de omgeving overbelast zijn voor stikstofdepositie. Dat betekent dat een plan of omgevingsvergunning geen toename daarvan mag veroorzaken. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Oosterhout.

Projecten waarbij tijdens de uitvoering meer dan 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie plaatsvindt op een Natura 2000-gebied zijn natuurvergunningsplichtig. Om te bepalen wat de toename door het gebruik is, wordt het toekomstige plan vergeleken met de feitelijke, legale, planologische situatie van het huidige plan.

Toetsing wijzigingsplan

Met het planvoornemen vindt geen wijziging van de woning in de zin van de Wet natuurbescherming plaats. Met het planvoornemen vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Enkel de kassen worden gesloopt en de agrarische bedrijfsactiviteiten worden (juridisch-planologisch) beëindigd. Gelet hierop is er sprake van een afname van stikstofdepositie. Het aspect stikstof vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5.2 Veiligheid

4.5.2.1 Externe veiligheid

Een plan, ook een wijzigingsplan, moet voldoen aan de wet- en regelgeving voor het aspect externe veiligheid. en de Beleidsvisie externe veiligheid 2017 van Oosterhout. Daarin is bepaald dat (beperkt) kwetsbare objecten zoals een woning moet worden beschermd tegen de gevaren van aangewezen risicovolle activiteiten. Risicovolle activiteiten zijn activiteiten waarbij gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of vervoerd. Met dit wijzigingsplan wordt de agrarische woning planologisch gewijzigd naar een burgerwoning. In beide gevallen is op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen sprake van een kwetsbaar object. Dat betekent dat er geen planologische verandering is in de veiligheidssituatie. Verdere toetsing is dan niet aan de orde.

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.

Toetsing wijzigingsplan

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.

4.5.2.2 Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Toetsing wijzigingsplan

Met het planvoornemen wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. De bestaande bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar een burgerwoning. Het betreft hier een bestaande situatie, waarbij de toekomstige bedrijvigheid zal moeten voldoen aan de eisen ten opzichte van woningen uit het Activiteitenbesluit.

In het Activiteitenbesluit gelden voor burgerwoningen dezelfde normen als voor bedrijfswoningen van derden. De beoogde functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' heeft daardoor geen gevolgen voor de mogelijkheden van voor omliggende bedrijven; er verandert niets ten aanzien van de gevoeligheid van de woning voor milieueffecten of belemmering van bedrijven.

Bij het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven en inrichtingen worden met het planvoornemen niet in hun mogelijkheden beperkt.

4.5.3 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

Toetsing wijzigingsplan

In onderhavige situatie is sprake van een functiewijziging waarbij de situatie voor de woning (het geluidsgevoelige object) niet wijzigt. De woning komt niet dicht bij de weg te liggen. Een nader akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5.4 Geur

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunde rechten van bedrijven in de omgeving.

Een geurgevoelig object, zoals een woning, moet worden beschermd tegen de geurhinder vanwege een veehouderij.

Toetsing wijzigingsplan

Met dit wijzigingsplan wordt de bedrijfswoning planologisch gewijzigd naar een burgerwoning. In beide gevallen is er op basis van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit sprake van een geurgevoelig object. Dat betekent dat er geen planologische verandering is in de geursituatie. Verdere toetsing is dan ook niet aan de orde. Met het wijzigingsplan wijzigt de geursituatie niet en blijft deze aanvaardbaar.

4.5.5 Bodem

4.5.5.1 Bodemkwaliteit

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkeling zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Toetsing wijzigingsplan

Met onderhavig planvoornemen wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. Dit betreft uitsluitend een functiewijziging van de bestaande bebouwing, waarbij de huidige kassen gesloopt zullen worden. Hierbij vinden geen bouw- of grondwerkzaamheden plaats. Tevens wordt er geen (nieuwe) milieugevoelige functie toegevoegd, aangezien ter plaatse reeds gewoond wordt. Een verkennend bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5.2.2 Kabels en Leidingen

In het wijzigingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas en elektra) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

Toetsing wijzigingsplan

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

4.5.6 M.e.r.- regelgeving

Bij een plan, ook een wijzigingsplan, moet worden nagegaan of er gevallen zijn aangewezen waarvoor een milieueffectrapport (m.e.r) moet worden opgesteld dan wel of er gevallen zijn aangewezen waarvoor een milieueffectbeoordeling moet worden uitgevoerd op grond waarvan moet worden beslist of een m.e.r moet worden uitgevoerd. Daarvoor is het wettelijk kader: de Wet natuurbescherming, de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Wet milieubeheer/Besluit milieueffectrapportage. In de Wet natuurbescherming is bepaald dat er een m.e.r moet worden opgesteld in het geval er een passende beoordeling op grond van art. 2.7 Wet natuurbescherming moet worden uitgevoerd. Dat is hier niet het geval omdat er geen significante gevolgen zijn voor de Natura 2000-gebieden (zie natuurbescherming).

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant kunnen activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r is vereist. Dat is tot nu toe niet gebeurd.

In de Wet milieubeheer, hoofdstuk 7, is geregeld in welke gevallen een m.e.r moet worden opgesteld en welke procedure daarbij moet worden gevolgd. Dat is uitgewerkt in het Besluit milieueffectrapportage en de bijbehorende bijlage. In het Besluit milieueffectrapportage zijn gevallen aangewezen waarvoor een m.e.r of milieueffectbeoordeling moet worden uitgevoerd (onderdeel C en D van de bijlage en art. 2, vijfde lid). Daaraan moet worden getoetst indien er sprake is van een wijziging in de zin van de Besluit milieueffectrapportage, dat wil zeggen van het project of de installatie.

Toetsing wijzigingsplan

In dit geval is er geen sprake van een dergelijke wijziging. De bestemming wordt van agrarisch omgezet naar wonen, waarbij de woning en een bijbehorend bouwwerk aanwezig blijven. Dat is geen wijziging in de zin van het Besluit milieueffectrapportage. Dat betekent dat er geen m.e.r is vereist of een milieueffectbeoordeling moet worden uitgevoerd. Er is geen m.e.r vereist op grond van de Wet natuurbescherming of Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Juridische uitvoerbaarheid

5.1.1 Het juridische plan

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgegeven.

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige wijzigingsplan aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' van de gemeente Oosterhout. Hier is voor gekozen, omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de planregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

5.1.2 Bestemmingen

5.1.2.1 Opzet regels

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

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene 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;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het plan.

5.1.2.2 Toelichting bestemmingen

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, zowel bedrijfsmatig als hobbymatig, extensief dagrecreatief medegebruik, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen. Daarbij geldt dat de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' alleen mogen worden gebruikt als landschappelijke inpassing, ten behoeve van de inpassing van de op het perceel toegestane bouwwerken en voorzieningen

Wonen

In artikel 3 staan de regels voor de bestemming 'Wonen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor een woning, aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief dagrecreatief medegebruik, erfbeplanting, landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen en één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder tuinen, erven en perceelsontsluitingen. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd tot meer dan 0,50 cm onder maaiveld en dit over een oppervlakte is van meer dan 100 m², dan moet hiervoor een vergunning voor zijn afgegeven. Deze wordt afgegeven indien uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord. Al dan niet na het treffen van maatregelen.

Gebiedsaanduidingen

Voor het plangebied is de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' opgenomen. De gronden, welke nader zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' mogen alleen worden gebruikt als landschappelijke inpassing, ten behoeve van de op het bestemmingsvlak toegestane bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Handhaafbaarheid

Handhaving vormt een belangrijk onderdeel van een beleidscyclus. Regels worden gesteld met als doel het beschermen van een bepaald belang. Zonder toezicht op naleving van deze regels bestaat het risico dat dit doel onvoldoende bereikt wordt. Tevens komt de gemeente ongeloofwaardig over als gestelde regels niet worden gehandhaafd.

5.2.1 Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

Een eerste voorwaarde voor handhaving is een duidelijk en handhaafbaar beleid en regelgeving. Om die reden worden nieuwe versies van digitale handboeken en die onderdelen van bestemmingsplannen die afwijken van het digitale handboek, door de afdeling die belast is met vergunningverlening en handhaving, gecontroleerd op uitvoerbaarheid. Ook voor dit bestemmingsplan heeft deze toets plaats gevonden.

Naast handhaafbare regels dient er ook het nodige draagvlak voor het nieuwe beleid en de daaruit voortvloeiende regels te zijn. Immers zal een plan met weinig draagvlak op weinig naleefgedrag kunnen rekenen. Het creëren van draagvlak is onder andere bewerkstelligd door in de verschillende fasen van het planproces burgers, belangenorganisaties en andere belanghebbenden te betrekken, al dan niet via wettelijk bepaalde inspraakmomenten.

5.2.2 Preventieve en repressieve handhaving

Naast repressie (handhavend optreden op het moment dat er sprake is van een overtreding) heeft preventie een belangrijke functie in de gemeentelijke handhavingsstrategie (de gemeente hanteert de landelijke handhavingsstrategie). Bij preventief handhaven spelen vooral dialoog, voorlichting en advisering een belangrijke rol. Zo voorziet het handhavingsbeleid van de gemeente Oosterhout in meer aandacht voor voorlichting en communicatie, onder andere door het uitgeven van voorlichtingsbrochures.

Qua repressie voorziet het gemeentelijk handhavingsbeleid en het daarop gebaseerde integrale uitvoeringsprogramma in het continu opsporen van overtredingen van het bestemmingsplan. Ook worden er gezamenlijk met andere overheden (brandweer, politie, belastingdienst) multidisciplinaire handhavingsacties georganiseerd. Binnen dergelijke acties is er ook aandacht voor overtredingen van het bestemmingsplan. Indien een overtreding wordt geconstateerd, zal als eerste stap in het handhavingstraject telkens worden bezien of het illegale gebruik of bouwwerk op grond van het bestemmingsplan of afwijking daarvan, alsnog gelegaliseerd kan worden. Is dat niet het geval dan wordt het handhavingstraject doorgezet. Al deze aspecten zijn vastgelegd in het beleidsplan Fysieke Leefomgeving en de daarin opgenomen handhavingsstrategie en dienen als leidraad voor de alledaagse handhavingspraktijk binnen de gemeente Oosterhout.

5.2.3 Ijkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

De totstandkoming van dit bestemmingsplan is een ijkmoment voor de handhaving. Indien bebouwing of gebruik afwijkt van het bestemmingsplan, zal hier tegen handhavend worden opgetreden. Voor zowel bouwen als gebruik is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan de peildatum. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het wijzigingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten worden. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Initiatiefnemer en gemeente sluiten daarnaast een planschadeovereenkomst vóór de ter inzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan,

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.4.1 Omgevingsdialoog

In juni 2022 heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden persoonlijk bezocht om een toelichting te geven op het initiatief en is een mail gestuurd naar de Ruimte voor Ruimte. De verslaglegging hiervan is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

5.4.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), wordt het voorontwerp van het wijzigingsplan toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta, de VROM-inspectie (regio Zuid).