BESTEMMINGSPLAN

LANDGOED ’T HOEFKE, HOEVESTRAAT 17

GEMEENTE OOSTERHOUT

Datum: 25 augustus 2020

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding **4**
1.1. Inleiding *4*
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied *4*
1.3. Leeswijzer *5*

2. Projectbeschrijving **6**
2.1. Geschiedenis 6
2.2. Bestaande situatie 6
2.3. Nieuwe situatie 7
2.4. Geldend bestemmingsplan 13

3. Beleid en regelgeving **14**
3.1. Landelijk (Rijks-) Ruimtelijk beleid *14*
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 14
3.1.2. Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening 15
3.1.3. Conclusie landelijk ruimtelijk beleid 15
3.2. Provinciaal beleid *15*
3.2.1. Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' 15
3.2.3. Interim Omgevingsverordening 15
3.2.4. Conclusie provinciaal ruimtelijk beleid 20
3.3. Gemeentelijk beleid *20*
3.4.1. Structuurvisie Oosterhout 20
3.4.2. Gebiedsvisie landschapspark Oosterhout - Breda 21
3.4.3. Nota Parkeernormen 2019 22
3.4.4. Welstandsnota 2016 gemeente Oosterhout 22
3.4.5. Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind). 23
3.4.6. Conclusie gemeentelijk beleid 23

4. Onderzoek en beperkingen **24**
4.1. Milieu *24*
4.2. Water *25*
4.3. Bodem *27*
4.4. Natuur *27*
4.5. Cultuurhistorie *29*
4.6. Geluid *30*
4.7. Lucht *30*
4.8. Externe veiligheid *31*
4.9. Straling *32*
4.10. Geur *33*

5. Juridische Planopzet **35**

6. Economische Uitvoerbaarheid **36**

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid **37**
Inspraak en Bestuurlijk vooroverleg 37
Zienswijzen 37
Beroep 37

1. INLEIDING

1.1. INLEIDING

Oosterhout is een gemeente in de provincie Noord-Brabant en gelegen tussen Breda en de Biesbosch. Oosterhout heeft een rijke geschiedenis die tot uiting komt in de vele monumenten die de gemeente rijk is. Ook zijn er natuurgebieden, recreatieterreinen en gebieden waar de landbouw het gebruik bepaalt. Dit maakt Oosterhout ruimtelijk tot een rijk geschakeerde gemeente.

Tussen Oosterhout en Dorst ligt de Hoevestraat in een natuurrijke omgeving. Nabij de Hoevestraat 17 ligt een agrarische enclave te midden van natuur en recreatieterreinen. De initiatiefnemer heeft een ambitieus plan ontwikkeld om ter plekke een landgoed te realiseren waarbij nieuwe natuur en twee extra woningen ontstaan. Daarmee wordt de landschappelijk en ecologische functie van het gebied aanzienlijk versterkt.

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (Incl. Lint Oosteind)' van de gemeente Oosterhout. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming 'Agrarisch' gekregen. De beoogde ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan omdat natuur en woningen binnen deze bestemming niet zijn toegestaan. Om het initiatief toch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld waaruit blijkt dat dat er planologisch geen wettelijke of beleidsmatige beletsels zijn om dit plan vast te stellen.

1.2. LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Oosterhout. De locatie ligt aan de Hoevestraat 17 en wordt aan de zuidwest- en zuidoostkant begrensd door een groot bosgebied. Aan de noordoost kant en noordwest kant liggen landbouwgronden. Tegen een klein deel van de noordoostrand ligt het recreatieterrein Alliance. Het huiskavel Hoevestraat 17 maakt geen deel uit van het plangebied.

Het plangebied is circa 12,3 hectare groot en ligt op de overgang van bos naar kleinschalig agrarisch landschap. De omliggende bossen zijn onderdeel van de Boswachterij Dorst, een geaccidenteerd bosgebied van circa 1000 hectare dat in eigendom is van Staatsbosbeheer. Het omliggende bos maakt onderdeel uit van de Brabants Natuurnetwerk. De ligging van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.

AFBEELDING 1: GLOBALE LIGGING PLANGEBIED

1.3. LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de planbeschrijving en het van kracht zijnde bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling getoetst aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 verschillende milieuthema's aan bod waarna in hoofdstuk 5 bondig de juridische opzet van dit bestemmingsplan wordt beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan bod waarna in hoofdstuk 7 afgesloten wordt met de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1. GESCHIEDENIS

Het landschap in Oosterhout is zeer gevarieerd en kenmerkt zich van oudsher door open agrarische gebieden en agrarische coulisselandschappen. Door de ligging op de overgang van klei naar zand, komen in het buitengebied van Oosterhout verschillende landschapsstructuren voor namelijk: de zeekleizone, de randzone, de veenzone en de zandzone. Het plangebied ligt inde zeekleizone. De kenmerkende onderdelen van deze zone zijn de polders met kreken, killen en sloten en (in oorsprong) ook de afwezigheid van bebouwing. De Donge en het Kromgat zijn twee beeldbepalende elementen, waaruit de ontstaansgeschiedenis van het landschap zich laat aflezen. Van de oorspronkelijke structuur is ter plekke echter nog weinig herkenbaar, omdat de kreken, killen, sloten en verkaveling totaal zijn veranderd door ruilverkavelingswerken, de polders doorsneden zijn met grote infrastructurele werken (kanalen, haven, autosnelwegen) en omdat grote delen van de polders zijn bebouwd (Dommelbergen, Weststad). Samenhang tussen landschapsvormende elementen is er dan ook nog nauwelijks. Dit geldt in het bijzonder voor het plangebied dat door water en de autosnelweg geheel is omsloten en daarmee een vrij solitair gelegen perceel in de gemeente Oosterhout is.

AFBEELDING 2: HISTORISCHE KAART

2.2. BESTAANDE SITUATIE

Hoevestraat 17 is van oudsher een intensieve veehouderij met bijbehorende gronden. De veehouderij is jaren geleden reeds beeindigd en de gronden binnen het plangebied zijn sindsdien in gebruik ten behoeve van akkerbouw, met name mais. Op de maiskakkers is geen enkele vorm van beplanting of bebouwing aanwezig. De zuidwestzijde, is een uitzondering hierop. Dit gebied is bebost en aangewezen als Natuurnetwerk.

AFBEELDING 3: LUCHTFOTO BESTAANDE SITUATIE

2.3. NIEUWE SITUATIE

Een nieuw landgoed binnen de context van Seters
Voor de uitwerking van het nieuwe landgoed is een zonering aangehouden waarbij het accent van de nieuwe natuur zo veel mogelijk aansluit op het huidige begrensde natuurnetwerk aan de zuidzijde van het gebied. Dit heeft de volgende voordelen:

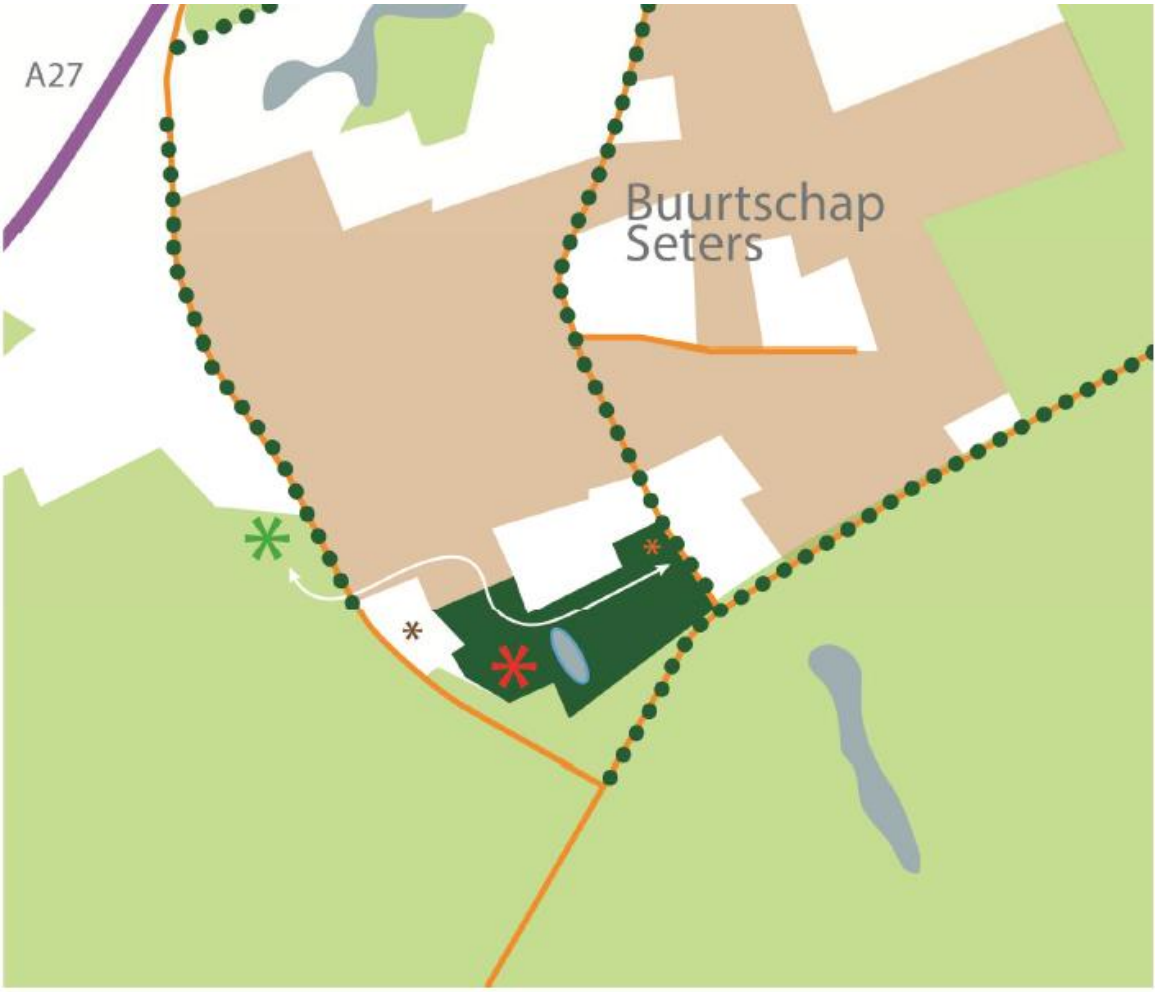
- de bestaande natuurkern wordt groter, robuuster en diverser;

- het waterwingebied van Dorst wordt beter beschermd;

- de landbouwkern raakt niet versnipperd, waardoor het agrarische gebruik gegarandeerd blijft. Dit is van belang voor het behoud van het voor de buurtschap Seters kenmerkende open landschap langs de Hoevestraat.

Het plan voorziet in het toevoegen van een duidelijk hoofdmoment voor het nieuwe landgoed in de vorm van een nieuwe woning. De tweede woning die onderdeel is van het landgoed, voegt zich juist meer in het bestaande landschap in de vorm van een langgevelboerderij aan de Seterseweg. Beide woningen tonen zich in materialisering en detaillering familie van elkaar en daarmee onderdeel van hetzelfde landgoed.

De natuurpoort Hannebroeck vormt een belangrijk knooppunt in de recreatieve structuur van het gebied met een grote parkeervoorziening. Het nieuwe landgoed is hierop van toegevoegde waarde door recreatieve route aan de bestaande mogelijkheden toe te voegen. In lijn met de grote leemwinning die in het gebied heeft plaatsgevonden, wordt het maaiveld op de diepste plek in het gebied verder uitgegraven zodat er permanent water ontstaat. Hierdoor wordt aangesloten op vergelijkbare watermilieus in de Boswachterij Dorst en op de golfbaan van Oosterhout.



Hoofdconcept Landgoed 't Hoefke

- bestaand natuurnetwerk
- nieuwe natuur (5 hectare)
- agrarisch cultuurlandschap Seters
- water
- laan
- natuurpoort Hannebroeck
- recreatieve route
- nieuw water
- nieuw landhuis 't Hoefke (hoofdmoment)
- boerderijwoning
- verbeteren ruimtelijke kwaliteit huidige erf

Natuurontwikkeling
De natuurontwikkeling op het nieuwe landgoed kenmerkt zich door drie belangrijke zaken toevoegingen aan het bestaande natuurgebied, ter vervanging van de huidige maïsakker.

In de eerste plaats is er sprake van een groot areaal kruiden- en faunarijk grasland (N12.02), dat wordt gekenmerkt door een grote variatie in structuur (plaatselijk stukjes ruigte en struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse typen graslandverbonden. De ruigere stukken met hogere en in de winter overstaande planten zijn van groot belang voor insecten en (zoog)dieren. Het grasland biedt een belangrijke voedselbron

voor diverse zoogdieren en insecten uit het omliggende bos. Het grasland kan plaatselijk een tijdelijke fase zijn die overgaat naar schraalgrasland, wanneer de omstandigheden gunstig zijn.

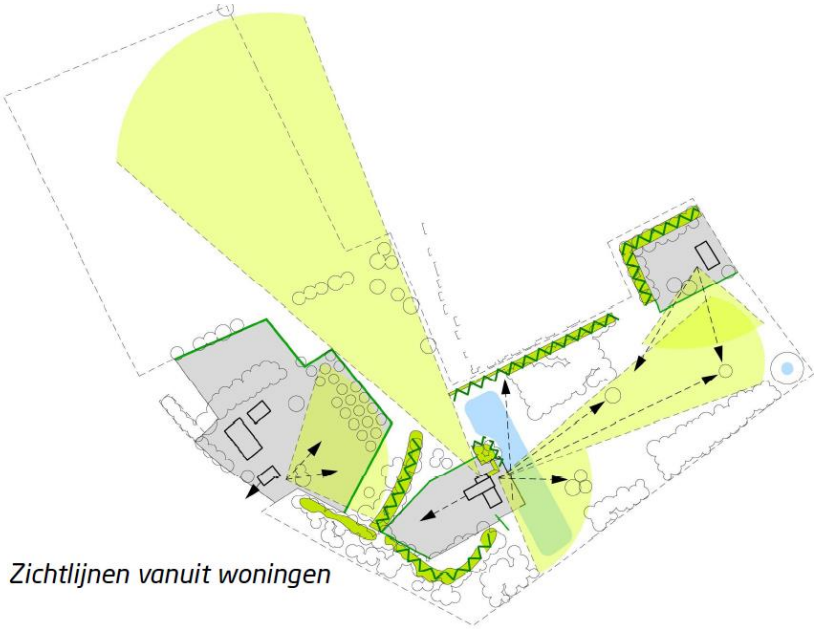
AFBEELDING 4: BLOEMRIJK GRASLAND

In de tweede plaats wordt er aansluitend aan het huidige bos een aantal boselementen toegevoegd (N15.02), met speciale aandacht voor de ontwikkeling van struweelrijke randen. Deze mantelvegetaties zijn cruciaal voor de overgang van het bos naar het open kruidenrijke grasland; momenteel is die overgang onder de maat. Er is duidelijk invloed van het nabije bos: door beschaduwing, bladval, windluwte, etcetera. Er zijn veel planten- en diersoorten die alleen in de zoom voorkomen. Ook waar geen nieuw bos wordt geplant, wordt de bestaande bosrand aangevuld met zoomvegetaties.

AFBEELDING 5: MANTELVEGETATIE LANGS BOSRAND

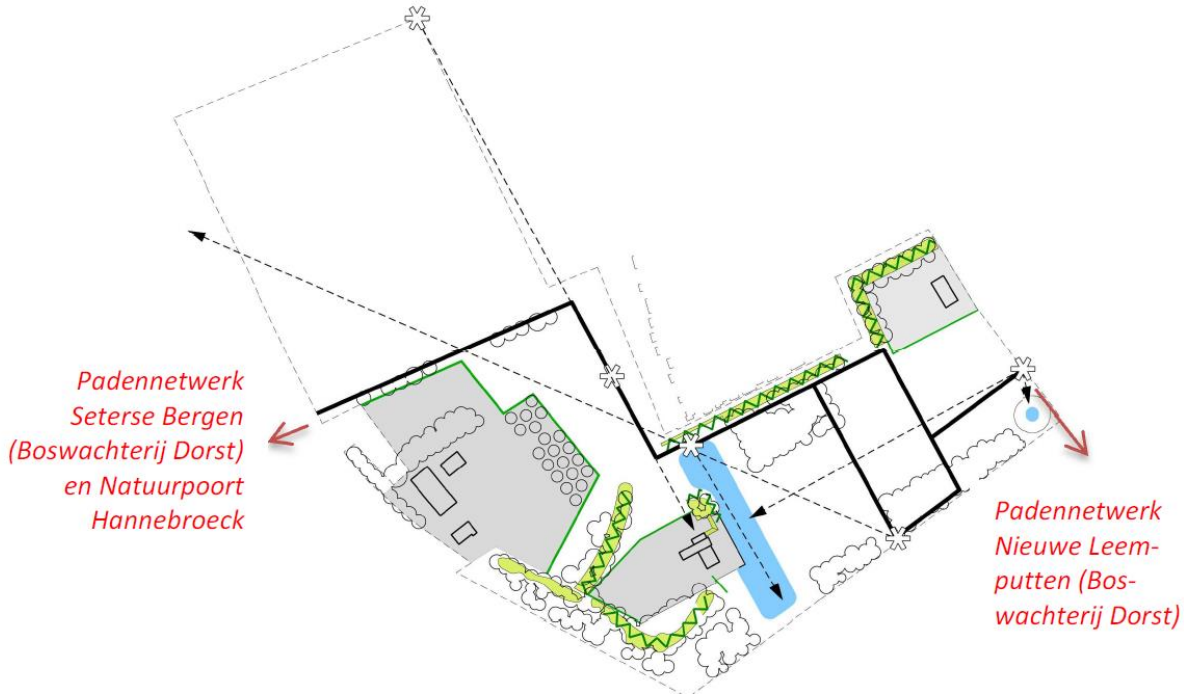
Ten derde wordt een waterpartij (N04.02) aangelegd, geënt op een laagte in het huidige maaiveld als gevolg van de leemwinning. Dankzij de aanwezigheid van leemrestanten in de bodem is de verwachting dat hier een zwakgebufferd watermilieu kan ontstaan, dat lijkt op een ven, zoals we dat milieu ook in de aangrenzende Leemputten aantreffen. Dit milieu is belangrijk voor amfibieën zoals de Kleine watersalamander of de zeldzamere Kamsalamander.

Ruimtelijke opbouw en zichtlijnen
De nieuwe bebouwing wordt geclusterd bij de bestaande woningen in het gebied. Zichtlijnen, routing en groenstructuren zorgen voor samenhang binnen het landgoed. In de materialisering zijn de nieuwe woningen familie van elkaar. De bebouwing van het nieuwe landgoed krijgt in de vorm van een nieuwe woning een prominente plek in de ruimtelijke structuur. Het huis is een belangrijk oriëntatiepunt dat altijd vanaf een afstand zichtbaar is, maar nooit van dichtbij. Omgekeerd is er vanuit de woning een aantal zichtlijnen opengehouden, zodat de beleving van het landschap van Seters groot is, in de beste traditie van de historische buitenplaatsen of landgoederen. Twee lijnen zijn daarbij van belang: de zichtlijn vanaf de Seterseweg en de zichtlijn vanuit het noorden. Het is belangrijk dat deze zichtlijnen door het juiste beheer ondersteund worden. Door de positie en het volume van de hoofdwoning ten opzichte van de huidige bosrand, krijgt deze door de aanwezige bomen meteen allure en voegt de woning tegen de groene achtergrond zich goed in het landschap. Door de beperkte bouwhoogte van de woning blijft de bosrand als ononderbroken lijn op de achtergrond beleefbaar. Ook op maaiveldniveau blijft het zicht op de bosrand op gerichte plekken behouden.



Om een groot volume (ca 1500 m3) van de landgoedwoning op deze locatie in te passen in het bestaande landschap met de opgave van natuurontwikkeling en recreatieve routes, vraagt een precieze ruimtemassa studie. Inspelend op het aanwezige reliëf is er voor gekozen om de woning twee niveaus in het landschap te geven zodat er een groot deel van het volume als het ware onder het maaiveld verdwijnt. De bovenbouw wordt als een bescheiden landmark bovenop de onderste laag geplaatst. Deze ingreep is ook van belang om de woning de gewenste privacy te kunnen bieden en het gebied van zo min mogelijk van hekken te voorzien. Bovendien biedt de grond als isolerende deken rondom het huis goede uitgangspunten voor een energieneutrale inrichting. De tweede woning is gelegen aan de Seterseweg en voegt zich als langgevelboerderij in het bestaande buurtschap.

Routestructuren en ontsluiting
Voorwaarde voor de ontwikkeling van een Nieuw landgoed is een goede recreatieve ontsluiting. Hierbij wordt aangesloten bij de natuurpoort Hannebroeck, waar de meeste bezoekers van het gebied naar toe trekken. Hier is door Staatsbosbeheer een grote extra parkeervoorziening aangelegd. Van hieruit loopt een wandelroute over het nieuwe natuurgebied en sluit aan op de Seterseweg en de paden rondom de Leemputten van boswachterij Dorst. De positionering van de woningen en de inrichting van het gebied zijn zo gekozen dat te allen tijde een goede privacy van de woningen kan worden gewaarborgd. Dit geldt eveneens voor de vakantiewoningen van het recreatiepark. Voor een deel wordt de Oude Bredase Baan (thans Ketenbaan) hersteld, waarvan het tracé langs de zuidzijde van het terrein liep.



AFBEELDING 6: ROUTESTRUCTUREN MET ZICHTLIJNEN

De ontsluiting van de hoofdwoning van het landgoed vind plaats vanaf de Hoevestraat, waar momenteel een ponyweitje is. Dit is de locatie waar vroeger het smalspoorlijntje het gebied binnenkwam. Hoewel dit terrein sinds de leemwinning in de jaren ’60 als toegang tot de akker/weidegrond gebruikt is, staat het op de beleidskaart aangeduid als Natuurnetwerk. Dit punt dient in de beoordeling te worden meegenomen. In het plan is voorzien in een compensatie door meer dan 5 ha natuur aan te leggen. De ontsluiting van de woning aan de Seterseweg kan direct op deze weg plaatsvinden. Het natuurgebied blijft zowel vanuit de Seterseweg als vanuit de Hoevestraat bereikbaar voor beheervoertuigen.

Oppervlakten
Er wordt voldaan aan de regelgeving voor het nieuwe landgoed met de ontwikkeling van minimaal 5 ha nieuwe natuur. De bestaande natuur wordt gehandhaafd. Op een totaal van 12,3 ha resteert een landbouwkundig gebruik van ongeveer 4 hectare bouwland.

AFBEELDING 7: OPPERVLAKTEN ONDERDELEN LANDGOED

Beheer
Beheer van het grasland is een van de belangrijkste factoren in het slagen van het nieuwe landgoed. Door te variëren in beheer kan een grotere biodiversiteit bereikt worden. In plaats van het hele gebied in één keer in zijn geheel te maaien en af te voeren, stellen we een verfijnder beheer voor met een gefaseerd maairegime en mogelijk ook begrazing/nabeweiding. Op deze manier kan een grotere variatie in soorten en een bredere bloeispreiding richting het najaar worden verkregen en dus meer voedselbeschikbaarheid, ook voor de 'late' bijen en vlinders. Omdat het gewenste beheer wordt vastgelegd en gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure kan daadwerkelijk op het gewenste landschaps- en natuurbeeld worden gehandhaafd.

De eerste twee jaren dient er een gericht uitmijningsbeheer te worden gevoerd, door middel van het inzaaien van een grasklavermengsel onder kaliumbemesting. Klaverplanten leggen stikstof vast in wortelknolletjes. Mede dankzij de toegevoegde kalium wordt de productie van de vegetatie daardoor aanzienlijk verhoogd en wordt er veel meer fosfaat opgenomen uit de bodem. Door de vegetatie vervolgens regelmatig te maaien en het maaisel daarbij af te voeren wordt er versneld fosfaat afgevoerd uit het systeem.

Omdat het gebied lang als maïsakker in gebruik is geweest, stellen we voor om na het uitmijningsbeheer de graslanden in te zaaien met zorgvuldig samengestelde zadenmengsels. Het moet dan wel gaan om mengsels die bestaan uit zaden die in Brabant zijn verzameld, zoals die bijvoorbeeld door de Cruydthoek of Neutkens worden samengesteld. Vanaf het tweede jaar na inzaaien wordt overgegaan op één tot twee keer per jaar maaien en afvoeren. Door een constant beheer kan een stabiele bloemrijke vegetatie worden verkregen, doordat soorten zich in de vegetatie kunnen vestigen en handhaven. Als er nog veel voedingsstoffen in de grond zitten, is het nodig in de eerste jaren een stevig maaibeheer toe te passen om goed te verschralen. Vaak is twee keer maaien noodzakelijk. Extra ruige of snelgroeiende delen in het terrein kunnen nog vaker gemaaid worden, bijvoorbeeld ook bij voorkomen van distel en zuring.

Paden in het gebied kunnen bestaan uit een eenvoudig grasmengsel dat met enige regelmaat gemaaid wordt, bijvoorbeeld 2x per maand in het groeiseizoen. Met het beheer dient expliciet rekening te worden gehouden met het open houden van belangrijke zichtlijnen.

2.4. GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' van de gemeente Oosterhout. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Een klein gedeelte in de zuidwesthoek heeft de bestemming 'Natuur'. Deze bestemming is overigens in het van kracht zijnde bestemmigsplan te ruim toegekend omdat deze niet alleen het Natuurnetwerk beslaat maar tevens een deeel van de maisakkers. Verder ligt op een beperkt gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – beperkingen veehouderij'. Op onderstaande afbeelding is de verbeelding visueel weergegeven.

AFBEELDING 8: UITSNEDE VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2013

Binnen de bestemming 'Agrarisch' mogen geen woningen worden opgericht. Ook ecologische waarden en landschappelijke waarden, voor zover deze niet toezien op landschappelijke inpassing van bouwwerken, zijn in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Agrarisch'.

Het initiatief past dus niet in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld. De bevoegdheid tot het vaststellen van het bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad.

3. BELEID EN REGELGEVING

3.1. LANDELIJK (RIJKS-) RUIMTELIJK BELEID

3.1.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE 2040

De Nota Ruimte, Nota mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving hebben vanaf 13 maart 2012 plaats gemaakt voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De SVIR 2040 is de overkoepelende visie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de basis voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In deze SVIR stelt het Rijk duidelijke ambities voor 2040: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Hiermee speelt het Rijk in op (inter)nationale ontwikkelingen, terwijl ze ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Deze ambities zijn omgezet naar drie hoofddoelen voor de middellange termijn (2028) waaraan dertien onderwerpen zijn gekoppeld met een nationaal belang:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door de ruimtelijk-economische structuur te versterken door:
    a. goede internationaal bereikbare stedelijke regio's met concentraties van topsectoren en een goed vestigingsklimaat
    b. energiezekerheid door ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en -transitie
    c. ruimte voor het hoofdnetwerk van buisleidingen voor de transport van (gevaarlijke) stoffen (aardgas, $C0_2$ en aardolie(producten)).
    d. efficiënt gebruik van de ondergrond
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid door te focussen op de beleidsmix van:
    a. *slim investeren* in een sterk hoofdnetwerk spoor-, vaar- en autowegen tussen en rondom stedelijke regio's en inclusief de achterlandverbindingen
    b. *innoveren* voor het verbeteren van de benutting van de huidige capaciteit van het mobiliteitssysteem
    c. *instandhouden* van de huidige Rijksinfrastructuur om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving door
    a. het verbeteren van de milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
    b. ruimte te houden voor waterveiligheid en (duurzame) zoetwatervoorziening
    c. ruimte te houden voor cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
    d. en voor unieke flora en faunasoorten
    e. terwijl er rekening wordt gehouden met ruimte voor militaire activiteiten

Tenslotte is het dertiende nationale belang de zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle infrastructurele en ruimtelijke besluiten zodat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is.
Om bij de besluitvorming zowel verstedelijking te stimuleren als overprogrammering te voorkomen wordt bij de besluitvorming gebruik gemaakt van de ladder voor duurzame verstedelijking, welke is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk

maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Van belang is dus om eerst te bezien of de ontwikkeling als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In de uitspraak van 28 juni 2017 heeft de Raad van State aangegeven dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen deze ontwikkeling niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Omdat dit bestemmingsplan in slechts twee woningen voorziet, wordt geconstateerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder van duurzame verstedelijking hoeft dan ook niet doorlopen te worden.

3.1.2. Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridisch borging vragen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze rijksbelangen worden met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen die in dit besluit aan bod komen zijn: rijksvaarwegen, de mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen, primaire waterkeringen, Natuurnetwerk Nederland, het IJsselmeergebied, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ruimtereservering voor de parallelle Kaagbaan. Alleen het Natuurnetwerk is relevant voor het plangebied. Het gaat om de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Aan dit gebied is in zowel het huidige bestemmingsplan als dit nieuwe bestemmingsplan een natuurbestemming, inclusief aanlegvergunningenstelsel, gegeven. Dit rijksbelang is dan ook geborgd.

3.1.3. Conclusie landelijk ruimtelijk beleid

Dit bestemmingsplan past binnen de kaders die het Rijk daartoe stelt.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

De provincie wil gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatbestendig Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De beoogde ontwikkeling van zes woningen past in de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.3. Interim Omgevingsverordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Deze is op 5 november 2019 in werking getreden. In 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de: Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de

verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

Deze beleidsneutrale omzetting betekent niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om een meer gebruikersvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen; aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het sys teem van de Omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden; aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit. Ten aanzien van de ontwikkeling van Nieuwe Landgoederen zijn de volgende regels opgenomen in 'Artikel 3.79 Landgoederen'.

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de ontwikkeling van een landgoed onder de volgende voorwaarden (in groen de wijze waarop het landgoed 't Hoefke voldoet aan de criteria, voor zover van toepassing):

a. de omvang bedraagt ten minste 10 hectare, de omvang is 12,3 ha;

b. het landgoed kan mede bestaande agrarische bedrijven, bestaande woningen en gronden binnen het Natuur Netwerk Brabant omvatten, het landgoed omvat gronden ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf.

c. de nieuwvestiging van één of meer woongebouwen is toegestaan als:

1. de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang passen bij de aard en het karakter van het landgoed; de nieuwe bebouwing wordt ge-clusterd bij de bestaande woningen in het gebied. Zichtlijnen, routing en groenstructuren zorgen voor samenhang binnen het landgoed. In de materialisering zijn de nieuwe woningen familie van elkaar.

2. per 1500 m3 woongebouw ten minste 5 hectare landgoed wordt aangewezen, waarop ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd; er worden twee woongebouwen van maximaal 1500 m3 gerealiseerd, tegenover ruim 5 ha nieuwe natuur en ruim 10 ha landgoed.

3. per 750 m3 woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten. Er wordt uitgegaan van een woonfunctie per woongebouw.

d. de bebouwing op het landgoed wordt zoveel als mogelijk geconcentreerd, waarbij het oprichten van nieuwe bebouwing in het Natuur Netwerk Brabant is uitgesloten; de nieuwe bebouwing wordt geclusterd bij de bestaande woningen in het gebied. Er wordt niet gebouwd in het bestaande NNB.

e. in afwijking van het bepaalde onder c. is binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing de vestiging van een woonfunctie of splitsing in meerdere woonfuncties toegestaan als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing; Dit lid is niet van toepassing.

f. het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder; voor het beheer van het landgoed kan een veebezetting wenselijk zijn. Dit zal niet meer dan 2 GVE per hectare betreffen.

g. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn; De geplande ontsluiting voorziet in een

aansluiting bij natuurpoort Hannebroeck, waar de meeste bezoekers van het gebied naar toe trekken. Hier is door Staatsbosbeheer een grote parkeervoorziening aangelegd. Van hieruit loopt een wandelroute over het nieuwe natuurgebied en sluit aan op de Seterseweg alsmede de paden rondom de Leemputten van boswachterij Dorst. De route wordt juridisch verzekerd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

h. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed zijn verzekerd. Aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed worden verzekerd. Ten behoeve van de realisatie van Landgoed 't Hoefke wordt het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oosterhout herzien. Naast de planologische zekerstelling wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente Oosterhout en de eigenaar van Landgoed 't Hoefke waarin deze aspecten worden opgenomen.

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het eerste lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken. In dit bestemmingsplan zijn deze aspecten in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

Lid 3

In geval er gronden binnen het landgoed liggen die behoren tot het werkingsgebied waarop paragraaf 3.2.3 Natuur Netwerk Brabant van toepassing is, is de verplichte realisering van nieuwe natuur, bedoeld in het eerste lid, mede mogelijk binnen nog niet gerealiseerde delen van het Natuur Netwerk Brabant. Dit lid is niet van toepassing.

Lid 4

Een bestemmingsplan kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toelaten binnen de in het tweede lid toegelaten bebouwing, als dit:

a. ondergeschikt blijft aan de woonfunctie van het landgoed;

b. past binnen de overige voorwaarden die elders in dit hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten zijn opgenomen.

Dit lid is niet van toepassing

Lid 5

Een complex van cultuurhistorisch belang, als bedoeld in artikel 3.31, kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel. Het plangebied is echter niet aangewezen als complex van cultuurhistorisch belang. Dit lid is daarom niet van toepassing.

Nadere toelichting op het artikel

Deze regeling is op de eerste plaats bedoeld voor nieuwe landgoederen. Onder een landgoed wordt verstaan: "een ruimtelijke eenheid bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden en met een overwegende woonfunctie". De landgoedregeling is niet alleen bedoeld om meer natuur in het buitengebied te realiseren, maar ook om kwaliteit en allure aan het buitengebied toe te voegen. Het is daarom van belang om het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' en daarbij ook de 'kwaliteit van het ontwerp' te betrekken. Onder de kwaliteit van het ontwerp wordt verstaan: eenheid tussen bebouwing en landgoed, eenheid in vorm/uitstraling van de aanwezige bebouwing, zoveel mogelijk

concentratie van bebouwing en de wijze waarop gebruik is gemaakt van kenmerken van de omgeving. Hoewel van belang, is dit niet goed in formele regels te "vangen". De ontwikkeling van het land- goed is er op gericht om juist vanuit het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' nieuwe waarden aan het gebied toe te voegen. De toegevoegde ecologische waarde ten opzichte van de maïsakkers is evident. De toekomstwaarde van het gebied als versterking van het NNB en verstevigen van de bescherming van de drinkwaterwinning Dorst idem. Gebruikswaarde wordt toegevoegd door wandelroutes en woongebouwen. De agrarische functie blijft in het noordelijke gebied aanwezig, aansluitend op bestaande landbouwpercelen in Seters.

Voorwaarden landgoed

Onder a en b.
Om ieder misverstand te voorkomen moet het desbetreffende bestemmingsplan aangeven op welke gronden het landgoed aangewezen wordt. Dit kan door middel van een aanduiding 'landgoed' of een sub-bestemming landgoed binnen diverse aldaar aangewezen (hoofd-)bestemmingen. Tevens is hier geregeld dat in ieder geval de aanwijzing ten minste 10 hectare dient te betreffen. Reden hiervoor is dat een kleinere omvang tot gevolg heeft dat allerlei kleine initiatieven ontwikkeld kunnen worden die onvoldoende robuust zijn. Het landgoed kan bestaande woningen of bestaande agrarische bedrijven omvatten en gronden die binnen het NNB liggen. Er is voorzien in het opstellen van een bestemmingsplan.

Onder c.
Gelet op het wezenlijke kenmerk van een landgoed moet een woongebouw (al dan niet na nieuwbouw of verbouw) een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben. Met het begrip 'allure' wordt in essentie bedoeld dat de woonbebouwing van een aangewezen landgoed een geheel eigen verschijningsvorm heeft dat afwijkt van een reguliere woonbebouwing, ook al zou dit een groot landhuis betreffen. Het is aan de gemeente(n) en initiatienemer(s) over hieraan invulling te geven. Uiteraard wel in de context van andere in deze verordening opgenomen voorwaarden met betrekking tot het Natuur Netwerk Brabant, groenblauwe mantel en agrarisch gebied. Ook kunnen aardkundige of cultuurhistorische waarden een rol spelen. Van belang is ook dat geen gebruik gemaakt hoeft te worden van een bestaande bebouwing of bestaande bouwmogelijkheden. Woningen op landgoederen vallen onder de regionale woningbouwafspraken. Rondom de architectonische uitwerking van de woongebouwen worden afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente. Deze worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan als ook in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Per 750 m* woongebouw wordt maximaal 1 woonfunctie toegelaten. Voor de definitie van de begrippen 'woongebouw' en woonfunctie is in deze verordening aangesloten bij het Bouwbesluit (2012).

Door een minimum te stellen aan de oppervlakte van aan te wijzen landgoed in relatie tot de omvang van de bebouwing wordt bereikt dat het landgoed robuust is. Daarbij dient ingeval van de nieuwbouw van een woongebouw per 1500 m* woongebouw ten minste 5 hectare landgoed te worden aangewezen en tenminste de aanleg van 2,5 hectare nieuwe natuur of bos verzekerd te zijn. Overigens geldt hierbij uiteraard onverkort de basisregel dat een landgoed ten minste 10 ha beslaat. Hieraan voldoet het landgoed 't Hoefke.

De hier bedoelde nieuwe natuur kan de aanleg van nieuw bos- of natuurgebied betreffen. Nieuwe natuur moet aansluiten op de landschappelijke en ecologische karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en een bijdrage leveren aan de te ontwikkelen groenstructuur. Naast bos kunnen ook andere vormen van natuur (bijv. (schraal)grasland, heide, water) onderdeel uitmaken van de nieuwe natuur. Onder omstandigheden kan deze aanleg van nieuwe natuur een fysieke bijdrage zijn aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of ecologische verbindingszones.

De gemeente beoordeelt de inrichtingsvoorstellen aan de hand van beoogde natuurbeheertypen in relatie tot de bestaande omgevingskwaliteiten. Er is geen eenduidige definitie van 'nieuwe natuur' te geven. Van belang is dat er substantiële natuurwaarden worden toegevoegd, wat per situatie wordt beoordeeld op basis van de abiotiek (bodem en water), de landschappelijke omstandigheden en de wijze waarop inrichting en beheer plaatsvindt. Hierbij kan de provinciale systematiek van de natuurbeheertypen worden gehanteerd. Substantiële natuurwaarden worden toegevoegd wanneer er nieuw bos- of natuurgebied gerealiseerd wordt met een bepaalde kwantiteit (omvang en oppervlakte) en kwaliteit (kenmerken en aard). Ook is de openbare toegankelijkheid van de voorzieningen voor extensieve recreatie op het landgoed een wezenlijk kenmerk. De plannen ten aanzien van de nieuwe natuur en landschappelijke inrichting zijn in samenspraak met de Gemeente Oosterhout ontwikkeld in goedgekeurd.

Onder e:
Het kan in de praktijk uiteraard voorkomen dat binnen een aangewezen landgoed cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorkomt waarvan het behoud gewenst is. In zo'n geval kan de bestemmingsregeling voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zonder dat deze woonfuncties enige relatie hebben met de vereiste om nieuwe natuur aan te leggen. nvt

Onder f:
In de omschrijving van een landgoed is al aangegeven dat binnen zo'n landgoed sprake kan zijn van agrarische bedrijvigheid. Dit kan dan gelet op het karakter van een landgoed uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf of veehouderij zijn met een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder. Een toelichting op de toepassing van de GVE-norm is opgenomen bij artikel 3.53 Afwijkende omvang veehouderij. Het noordelijk deel van het landgoed blijft in agrarisch bedrijf. Dit wordt landschappelijk ingepast zodat het zowel onderdeel uitmaakt van het landgoed als van het open landbouwgebied van de agrarische nederzetting Seters.

Onder f:
Voor alle duidelijkheid is in dit onderdeel aangegeven dat situering van de beoogde woonbebouwing in het Natuur Netwerk Brabant is uitgesloten. Er komt geen woonbebouwing in het NNB.

Onder g:
Openbare toegankelijkheid voor extensieve recreatie kan bijvoorbeeld worden verzekerd door voorzieningen zoals wandel- of fietspaden aan te leggen. Dit is verzekerd, zie eerdere tekst.

Onder h:
Uiteraard is van belang dat een landgoed als ruimtelijk-functionele eenheid aangelegd wordt en ook als zodanig in stand blijft. Het desbetreffende bestemmingsplan en bijbehorende exploitatieovereenkomst dienen deze duurzame instandhouding te verzekeren. De regeling laat open op welke privaatrechtelijke wijze deze duurzame instandhouding wordt vormgegeven. Dit zou ook kunnen door een vorm van samenwerking tussen private partijen. Met deze bepaling wil de provincie ook voorkomen dat de aanleg en duurzame instandhouding van een landgoed afhankelijk is van een financiering uit (provinciale of rijks-) subsidieregelingen. De provincie acht een dergelijk afhankelijkheid ongewenst vanuit de grondgedachte van het landgoederenbeleid. Voor het reguliere onderhoud en beheer van het landgoed kan onder omstandigheden wel een beroep worden gedaan op een regeling. Ten aanzien van de aanleg en instandhouding van het landgoed wordt geen beroep gedaan op subsidieregelingen.

Vierde en vijfde lid
In het vierde lid is een regeling opgenomen dat de gebouwen ook gebruikt kunnen worden voor een andere gebruiksactiviteit dan wonen. Dit kan zowel een nevenactiviteit betreffen bij een ter plaatse gevestigde woonfunctie als een zelfstandige functie in een toegelaten gebouw, zoals bijvoorbeeld een restaurant of (verblijfs)recreatieve functie. Voorwaarde is wel dat deze gebruiksactiviteiten ondergeschikt zijn en blijven aan de overwegende woonfunctie die het landgoed als geheel heeft. De regeling geldt niet voor cultuurhistorisch waardevolle complexen. Dit lid is niet van toepassing.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling. Soms is nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de regeling zelf al voorziet in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen en landgoederen. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen.

Conclusie
De ontwikkeling van een landgoed is niet strijdig met de Interim Omgevingsverordening

3.2.4. Conclusie provinciaal ruimtelijk beleid

De planlocatie bevindt zich in het landelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de uitgangspunten en voorwaarden van respectievelijk de Structuurvisie en de Interim omgevingsverordening. Gebleken is dat de ontwikkeling functioneel en ruimtelijk past binnen het provinciaal beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Oosterhout

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

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

- Continuering van het versterken van kwaliteit;
- Transformatie en structuurversterking;
- Versterken (netwerken van) voorzieningen;
- Kwaliteitsslag buitengebied;
- Betere bereikbaarheid.

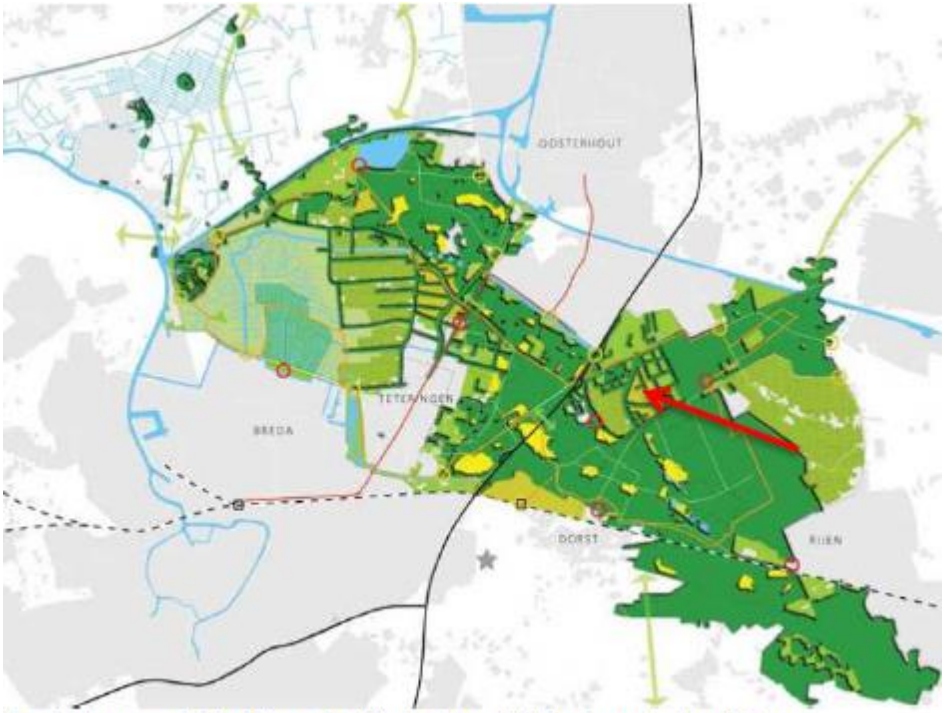
AFBEELDING 9: UITSNEDE VISIEKAART STRUCTUURVISIE OOSTERHOUT

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema, (wonen, werken, voorzieningen, recreatie, verkeer etc.) omschreven. Het plangebied betreft een agrarische enclave binnen natuurgebied. Op de kaart van de structuurvisie zijn ook de recreatieve terreinen in de omgeving aangegeven waarbij dit als recreatieve poort is aangeduid. De extensivering van de landbouw, de aanleg van natuur en de aandacht voor extensieve recreatie in het plangebied is een logische stap in de structuur van het gebied die ook in de Omgevingsvisie van de gemeente Oosterhout, die momenteel in voorbereiding is, zal worden verankerd.

De structuurvisie van de gemeente Oosterhout is op dit moment niet meer actueel voor deze ontwikkeling omdat een structuurwijziging van agrarisch gebruik richting natuur op dat moment niet voldoende concreet was. Anderzijds was de aandacht voor recreatie in dit gebied, gezien de potenties, altijd al aanwezig. De nieuwe Omgevingsvisie van de gemeente Oosterhout zal deze ontwikkeling opnemen. De raad van de gemeente Oosterhout zal bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hier expliciet op worden geattendeerd.

3.4.2. GEBIEDSVISIE LANDSCHAPSPARK OOSTERHOUT - BREDA

Voor het gebied tussen Rijen, Oosterhout en Breda is een visie opgesteld voor de ontwikkeling van een landschapspark 'de open linie'. Eén van de voorstellen uit dit landschapspark is het herstel van de landschappelijke waarden van het oude buurtschap Seters ten zuidoosten van Oosterhout. Hier wordt volgens de visie gestreefd naar een kleurrijk en gevarieerd gebied, dat goed bereikbaar is voor zowel auto- en langzaam verkeer en mede daardoor een centrale rol kan vervullen in het functioneren van het landschapspark. Het restaurant de Hannebroeck vervult hier de rol van 'groene poort' en voorziet in informatievoorziening en parkeergelegenheid.



AFBEELDING 10: VISIEKAART LANDSCHAPSPARK BREDA-OOSTERHOUT

Binnen de visie voor Seters past de transformatie van een deel van de aanwezige landbouwgronden tot een zogenoemd nieuw landgoed. In ruil voor de ontwikkeling van 5 ha landbouwgrond naar natuur, ontstaan er mogelijkheden voor de bouw van twee woningen. De gemeente Oosterhout en de eigenaar (familie Poppelaars) hebben de handen ineen geslagen om dit idee tot stand te brengen

3.4.3. Nota Parkeernormen 2019

De gemeente Oosterhout heeft op 21 mei 2019 de 'Nota Parkeernormen 2019' vastgesteld. De gemeente wil de vraag naar parkeergelegenheid goed blijven faciliteren, maar wel op een zodanige wijze dat de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad in zijn geheel als van de verschillende delen daarvan (het centrum, de woonwijken, de bedrijventerreinen e.d.) kan worden gewaarborgd en de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft. Tegelijkertijd bestaat er bij de gemeente de behoefte om te kunnen experimenteren met nieuwe mobiliteitsconcepten (zoals bijvoorbeeld deelauto's).

Voor de twee woningen wordt een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Deze ruimte is aanwezig en via de regels zal worden geborgd dat deze parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn en in stand moeten worden gehouden.

3.4.4. Welstandsnota 2016 gemeente Oosterhout

Op 20 september 2016 is de 'Welstandsnota 2016' van de gemeente Oosterhout vastgesteld. Met deze nota is de welstandstoetsing in Oosterhout grotendeels afgeschaft. Alleen bij de beschermde stads- en dorpsgezichten, bij monumenten en in nieuwbouwwijk de Contreie blijven de welstandsregels van kracht.

De overige gebieden van de gemeente zijn welstandsvrij verklaard. Dit betekent dat aanvragen voor een omgevingsvergunning in de welstandsvrije gebieden niet langer getoetst hoeven te worden aan de redelijke eisen van welstand. Het plangebied valt in een welstandsvrij gebied. Hierdoor vormt de Welstandsnota 2016 geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Er is geen welstandstoets van kracht.

3.4.5. Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind).

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' en heeft hierin hoofdzakelijk de bestemming 'Agrarisch' en 'Natuur'. Zoals in paragraaf 2.4 reeds is beschreven, past de ontwikkeling niet in het van kracht zijnde bestemmingsplan waardoor deze planherziening noodzakelijk is.

3.4.6. Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen past binnen de gemeentelijke structuurvisie alsmede andere gemeentelijke beleidsstukken waardoor het gemeentelijk beleid geen belemmering vormt om dit bestemmingsplan vast te stellen.

4. ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

4.1. MILIEU

4.1.1. Milieu Effect Rapportage

In de Wet milieubeheer en in het besluit Milieu effect rapportage (m.e.r.) staan de uitgangspunten van het milieubeleid beschreven. Hierin staat tevens vermeld wanneer er een m.e.r. rapportage moet worden toegepast en of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent.

Gelet op het bepaalde in het besluit milieueffectrapportage is beoordeeld of voor deze ontwikkelingen het opstellen van een milieueffectrapport vereist is. De ontwikkeling komt niet voor op de C lijst. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, is opgenomen in onderdeel D 11.2 van het Besluit m.e.r.. Hier geldt dat beoordeeld moet worden of deze activiteiten nadelige effecten voor het milieu kunnen hebben. Deze beoordelingsvereiste geldt in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2. In dit geval gaat het om een beperkt oppervlak van het plangebied en in totaal 2 woningen.

Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

Kenmerken van het project
Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door grote afstand te houden van verderop gelegen milieugevoelige functies. Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde functiewijziging.

Plaats van het project
Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van Natura 2000 gebieden. Het plangebied is beperkt aangewezen als Natuurnetwerk Nederland, maar deze waarden worden niet geschaad zodat de instandhouding in het gevaar komt. Het is zelfs aannemeijk dat door de beoogde ontwikkeling worden deze waarden versterkt.

Kenmerken van het potentiële effect
Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking.

Conclusie
Op basis van bovenstaande toelichting, in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling, kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen ontwikkeling omvat die aanzienlijke negatieve milieueffecten zal hebben. Gelet op het voorgaande kan het college besluiten om geen milieueffectrapport op te stellen, omdat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

4.1.2. Milieuzonering

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met milieuzonering. Er wordt zorg gedragen voor voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en milieugevoelige gebieden en/of functies. Om dit instrument concreet en hanteerbaar te maken is de 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de VNG opgesteld. Tevens wordt bij bestemmingsplannen een bijlage "Staat van bedrijfsactiviteiten" bijgevoegd. Deze lijsten met bedrijfscategorieën zijn onderverdeeld in verschillende milieucategorieën met bijbehorende minimale afstand (richtafstand) tot een rustige woonwijk. In geval van een gemengd gebied mag de richtafstand met één categorie verlaagd worden.

Milieucategorie	1	2	3.1	3.2	4.1	4.2	5.1	5.2	5.3	6
Richtafstand	10	30	50	100	200	300	500	700	1.000	1.500

Deze richtafstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming met milieubelastende activiteiten en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.
De omgeving is te typeren als een rustig buitengebied waardoor de afstanden uit de tabel toegepast kunnen worden.

Een woning is geen belastende functie zodat deze geen milieueffecten zal veroorzaken. Andersom zijn er in de wijde omgeving van het plangebied weinig bedrijven aanwezig. Alliance en de Hannebroeck zijn enkele recreatieve bedrijven die op meer dan 30 meter afstand van de woningen liggen waardoor zij geen probleem vormen. Voor het agrarisch bedrijven van de initiatiefnemers geldt dat hiervan de milieuvergunning is ingetrokken. De agrarische bedrijven (paardenpension en grondgebonden bedrijf) aan de Setersedwarsweg liggen op voldoende afstand. Andere bedrijven zoals het benzinestation Kalix Berna liggen op nog grotere afstand (in dit geval ruim 800 meter) waardoor er geen belemmering is.

Conclusie
Het thema milieuzonering is geen belemmering om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

4.2. WATER

Met de ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige aspecten, waarbij naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop staan. Deze integratie van water in de ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. Met de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (14 februari 2001) is overeengekomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een watertoets dienen te bevatten welke de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft.

Europese Kaderrichtlijn Water
De startovereenkomst Waterbeleid is enkele maanden later tot stand gekomen dan de Europese Kaderrichtlijn Water. Deze kaderrichtlijn heeft als doel dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

Waterwet
Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, welke het beheer van oppervlaktewater en grondwater regelt en de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet is een samenvoeging van een achttal wetten. Met deze wet zijn het Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter in staat om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. In deze wet worden verschillende functies toegekend aan het gebruik van het water (zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie). Afhankelijk van de functie van het gebruik van het water worden verschillende eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Het Nationaal Waterplan (2016-2021)
Het Nationaal Waterplan is op 10 december 2015 vastgesteld op basis van de Waterwet. In dit plan staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust

Tegelijk met dit plan is het beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (2016-2021) vastgesteld, waarin wordt beschreven hoe grote rivieren en kanalen, het IJsselmeergebied, de Zuidwestelijke Delta, de Noordzee en de Waddenzee beheerd moeten worden.

Waterbeheerplan 2016-2021
Op 14 oktober 2015 is het Waterbeheerplan 2016 - 2021 vastgesteld door het bestuur van Waterschap d Brabantse Delta. Vanaf 1 januari 2016 is dit plan in werking getreden. Het Waterschap geeft zijn taken ten aanzien van waterbeheer vorm in de drie programma's waterveiligheid, waterketen en watersysteem. Watersysteem is opgesplitst in landelijk gebied, stedelijk gebied en de Kaderrichtlijn water. Op deze manier kan er worden omgegaan met klimaatverandering, de groeiende aandacht voor een circulaire economie, het toenemend gebruik van complexe stoffen, de krimp en groei van de bevolking, de schaarser wordende technische kennis en de veranderende houding van de samenleving. De hoofdambities zijn het gebied beschermen tegen overstromingen, zorgen voor de juiste hoeveelheid water, zorgen voor goede oppervlaktewaterkwaliteit, schoon en vuil water zoveel mogelijk scheiden, de hoogst mogelijke waarde uit water halen en het beheren van de afvalwaterketen en watersysteem als één geheel.

Het programma waterveiligheid heeft betrekking op de bescherming tegen overstroming door waterkeringen te laten voldoen aan de veiligheidsnormen die er gelden. Dit wordt gedaan aan de hand van het meerlaagse veiligheidsprogramma van het Rijk. De eerste laag is gericht op het voorkomen van overstromingen. De tweede laag richt zich op het beperken van de gevolgen van een overstroming en de derde laag richt zich op gevolgbeperking door adequate hulpverlening en zelfredzaamheid. Hierdoor kan er per locatie en situatie worden besloten welke maatregelen er dienen te worden genomen.

Het programma watersysteem kan worden verdeeld in drie onderdelen, landelijk gebied, stedelijk gebied en Kaderrichtlijn water. Het programma van landelijk gebied richt zich op voldoende en schoon oppervlaktewater. De inzet is gericht op de juiste hoeveelheid oppervlaktewater van de juiste chemische en ecologische kwaliteit, op de juiste plek en op het juiste moment. Op deze manier kunnen inwoners optimaal wonen, werken en recreëren. Dit wordt gedaan door de focus te leggen op de potentie van de haarvaten en de samenhang tussen stedelijk en landelijk gebied. Daarbij gaat naast de inrichting steeds meer aandacht uit naar beheer en onderhoud. Een goede harmonie met de ruimtelijke inrichting en grondgebruik is essentieel. In het stedelijk gebied ligt er ook nog een opgave voor klimaatadaptatie en piekbeheer. In beide gebieden dient er rekening te worden gehouden met de Europese Kaderrichtlijnen. Het derde programma is gericht op waterketen met water op landelijk, stedelijk en Europees niveau. Nieuwe ontwikkelingen, zoals een circulaire economie, bevolkingskrimp- en groei en klimaatverandering hebben invloed op de waterketen. Hierdoor is er extra aandacht voor communicatie en maatwerk noodzakelijk.

Watertoets
Het plangebied ligt niet in een zone van een waterkering, waterwingebied, boringsvrije zone of een reserveringsgebied ten behoeve van waterberging. Vanuit deze thema’s ontstaat dan ook geen beletsel.

Als gevolg van de realisatie van twee woningen zal het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie toenemen met ongeveer 600 m2. Anderzijds wordt een grote waterpartij aangelegd. In het bestuurlijk vooroverleg zal samen met het waterschap en de gemeente bekeken worden of en zo ja in welke mate voorzien moet worden in de benodigde waterberging. De mogelijkheden om het schone afstromende hemelwater in het plangebied te verwerken, zijn ruimschoots aanwezig. De infiltratie van het afstromende hemelwater is vanwege de aanwezigheid van de zandige bodem en een lage grondwaterstand mogelijk. Het hemelwater wordt opgevangen en d.m.v. greppels geïnfiltreerd op het eigen terrein. Een overloop kan gemaakt worden naar de grote waterpartij.

De vuilwaterstroom als gevolg van huishoudelijk afvalwater kan worden aangesloten op het aanwezige rioolstelsel aan de Hoevestraat en Seterseweg. Voor de capaciteit van het rioolstelsel worden geen problemen verwacht. Mocht toch blijken dat er aanpassingen nodig zijn aan het gemeentelijk drukrioolsysteem dan komen die ten laste van de ontwikkelende partij.

Verder zal de initiatiefnemer er voor zorgdragen dat het afkomend regenwater niet verontreinigd is of verontreinigd kan raken zodat bodemverontreiniging bij de infiltratiepunten wordt voorkomen. Hiervoor is het belangrijk dat er geen onbehandeld koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en andere uitlogende (bouw)materialen toegepast worden die in aanraking kunnen komen met regen- en/of grondwater.

Conclusie
Vanuit het thema water zijn er geen belemmeringen om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

4.3. BODEM

De bodem van een perceel dient geschikt te zijn voor de beoogde functie van het gebruik volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld. Uit bureauonderzoek wat bij de gemeente heeft plaatsgevonden blijkt dat er geen milieubelastende functies in het verleden ter plekke van de woningen zijn uitgevoerd. Het is dan ook niet aannemelijk dat de gronden dermate verontreinigd zijn dat een woonfucntie ter plekke onuitvoerbaar zou zijn. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een bodemonderzoek overlegd moet worden.

Conclusie
Het thema bodem is geen belemmering om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

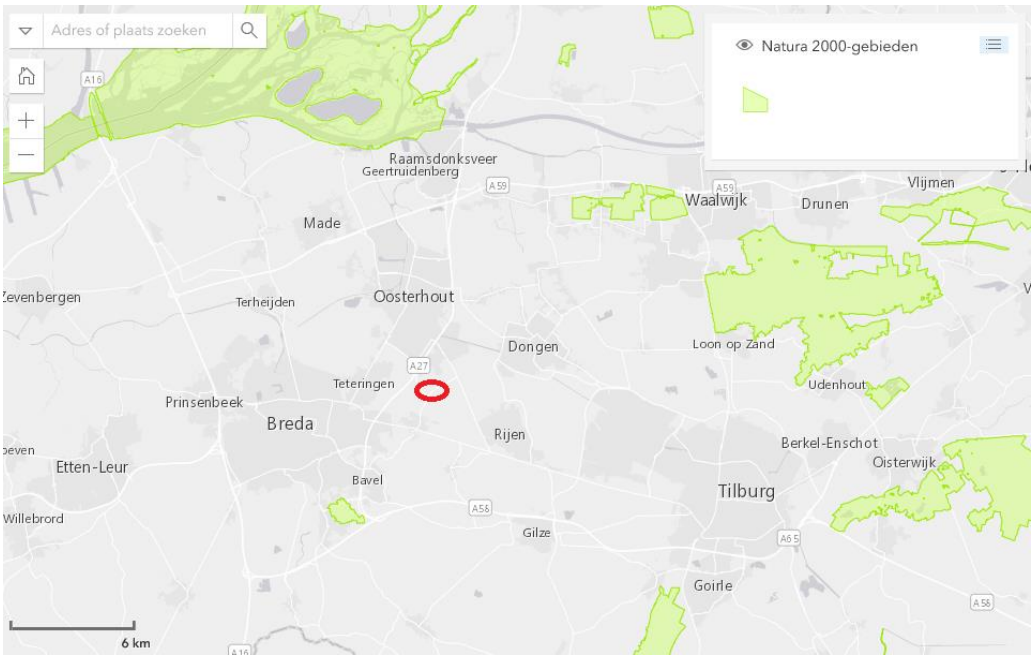
4.4. NATUUR

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de natuur. De Wet natuurbescherming bevat alle regels voor de bescherming van zowel soorten als natuurgebieden.

Soortenbescherming
De bescherming van in het wild voorkomende planten- en diersoorten is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. De Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn voor Nederland geïmplementeerd in deze wet. Op grond van de Wet natuurbescherming gelden diverse verbodsbepalingen, zoals het doden van specifiek aangewezen vogel- en vleermuissoorten.
Aan de hand van een bureaustudie en een veldstudie is bepaald of ter plekke beschermde soorten voorkomen. De conclusie is dat er door het initiatief geen negatieve effecten kunnen ontstaan die de gezonde staat van instandhouding van beschermde flora en/of fauna aantast.

Natura 2000 gebieden
Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. In Nederland zijn deze richtlijnen geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden. Per gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd voor de soorten waarvoor het gebied een belangrijke functie heeft. Activiteiten in Natura 2000-gebieden zijn alleen toegestaan als significant negatieve effecten op de gestelde instandhoudingsdoelstellingen zijn uitgesloten, of als een afweging heeft plaatsgevonden over alternatieven, dwingende redenen van groot openbaar belang en de inzet van compenserende maatregelen.
Het projectgebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als
Europees Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde beschermde gebied is het Ulvenhoutse Bos dat op ongeveer 6,5 kilometer van het plangebied gelegen is. Eventueel verstorende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn, mede gezien de aard en omvang van de voorgenomen planontwikkeling, niet aan de orde.



AFBEELDING 11: SITUERING NATURA 2000

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Wanneer (kleine) natuurgebieden en de daarin voorkomende soorten geïsoleerd komen te liggen, bijvoorbeeld door bebouwing en infrastructuur, bestaat het risico dat soorten niet kunnen overleven en het natuurgebied zijn waarde verliest. Door het aaneenschakelen van natuurgebieden wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van deze achteruitgang van natuur en biodiversiteit (veelheid van soorten). Provincies wijzen de NNN-gebieden aan en deze worden op hun beurt vastgelegd in ruimtelijke plannen van de gemeenten. De ecologische hoofdstructuur is planologisch beschermd met het 'nee, tenzij'-principe. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet toegestaan als zij het gebied aantasten, tenzij er geen alternatieven zijn en de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Schadelijke effecten op de natuur dienen te worden gecompenseerd.

AFBEELDING 12: SITUERING NATUURNETWERK NEDERLAND

Seters betreft een agrarische enclave dat vrijwel geheel omringd is door als Natuurnetwerk aangewezen gebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk ligt zelfs in het plangebied. Op bovenstaande kaart blijkt dat dit een stukje aan de zuidzijde is bij de Ketenbaan/Hoevestraat. Dit aangewezen gebied behoudt zijn natuurbestemming, inclusief aanlegvergunningenstelsel, en wordt daarmee afdoende geborgd. BEHEERPLAN TEKST

Zorgplicht
Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Er is door BNL Advies een ecologische quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde flora en fauna in het plangebied om indien nodig ontheffing te kunnen aanvragen in het kader van de Wet natuurbescherming. De ´quickscan notitie´ d.d. 18 mei 2020 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder zal enkel de conclusie van de quickscan vermeld worden.Er dient buiten het broedseizoen (half februari tot eind augustus) te worden gewerkt. Wanneer in het najaar wordt gewerkt (september/oktober) dient te worden afgezien van verlichting van het bouwterrein. Door daarnaast niet onnodig de berm te verstoren wordt tevens voldaan aan de zorgplicht. Aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag is dan verder niet nodig. Er is bij de beoordeling vanuit gegaan dat er geen bomen gekapt hoeven te worden. Indien er toch bomen gekapt moeten worden dan moeten de effecten hiervan alsnog beoordeeld worden.

Conclusie
Het thema natuur is geen belemmering om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

4.5. CULTUURHISTORIE

Vanaf 1 januari 2012 bevat elk bestemmingsplan volgens het Besluit ruimtelijke ordening verplicht een analyse van de cultuurhistorische waarden. Daarnaast stelt het Bro eisen waaraan de voorbereiding van het bestemmingsplan moet voldoen. Zo dient beschreven te worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en met de in de grond aanwezige of te verwachten cultuurhistorische waarden wordt omgegaan.

Er zijn geen gebouwen in het plangebied aanwezig. Verder ligt het gebied niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook vanuit archeologie zijn er, omdat er bodemverstorende werkzaamheden in het verleden hebben plaatsgevonden, geen bijzondere waarden. Tot slot is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen provinciaal belang op dit gebied rust. Wel wordt de laanbeplanting aan de Seterseweg en de Hoeveweg als bijzonder gezien en zijn deze wegen zelf getypeerd als lijnen van redelijk hoge geografische waarde. De zone natuur aan de zuidwestzijde wordt als historisch groen gekenmerkt. Het initiatief heeft geen gevolgen voor één van de genoemde aspecten.

AFBEELDING 13: UITSNEDE CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART PROVINCIE

Conclusie
Het thema cultuurhistorie is geen belemmering om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

4.6. GELUID

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Op grond van de Wet geluidhinder zijn namelijk normen gesteld met betrekking tot de maximale geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen. Op grond van de Wet geluidhinder moet aan deze normen *worden voldaan indien een geluidgevoelige bestemming binnen een wettelijke geluidszone is gelegen.* Een uitzondering hierop zijn bestaande geluidgevoelige bestemmingen die reeds aanwezig zijn. Conform artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft in een dergelijk geval geen akoestische toets plaats te vinden.

Het plan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen waardoor er sprake is van een geluidgevoelige bestemming ingevolge de Wet geluidhinder. Omdat het plangebied binnen de wettelijke onderzoekszone van onder andere de Hoevestraat valt is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

INVOEGEN CONCLUSIE AKOESTISCH ONDERZOEK

Conclusie
Vanuit het thema geluid zijn er geen belemmeringen om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

4.7. LUCHT

De Wet luchtkwaliteit is een onderdeel van de Wet milieubeheer en bevat de belangrijkste wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit. In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor verschillende stoffen grenswaarden opgenomen. Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit blijkt dat alleen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof problemen op kan leveren met de wettelijke grenswaarden in Nederland.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient er rekening gehouden te worden met het feit dat de initiatieven uitgevoerd kunnen worden als:

- de grenswaarden van bijlage II van de Wet milieubeheer niet worden overschreden

- de luchtkwaliteit verbetert of ten minste gelijk blijft per saldo
- het initiatief niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit heeft (concentratie stikstofdioxide of fijn stof)
- het initiatief opgenomen is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Een initiatief draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan luchtverontreiniging, als de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof met maximaal 3% verhogen. Voor een aantal projecten is getalsmatig een grens aan deze NIBM grens gegeven. Een voorbeeld hiervan is dat bij de bouw van 1500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan.

Om de aanwezige luchtkwaliteit nader te beschouwen is gebruik gemaakt van de NSL monitoringstool voor fijnstof (PM 2,5 en PM10) en stikstofdioxide (NO_2). Uit de monitoringstool blijkt dat het hele plangebied in de laagste categorie scoort. Voor PM 2,5 en PM 10 gaat het om een waarde van respectievelijk onder de 20 µg/m3 en onder de 35 µg/m3. Voor stikstofdioxide gaat het concreet om een concentratie onder de 35 µg/m3. Door het voorgaande kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit ter plekke goed is. Dit geldt voor zowel de jaren 2016, 2020 en 2030.

Conclusie
Het voorliggende plan een landgoed met twee woningen mogelijk wordt gemaakt, komt niet overeen met de bouw van 1500 woningen en 1 ontsluitingsweg, zodat aangenomen kan worden dat het plan een aanzienlijk lager percentage stofdeeltjes zal genereren. Daarnaast blijkt uit de NSL monitoringstool dat er geen probleem ten aanzien van de luchtkwaliteit is. Ook is geen sprake van een functie als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen. Vanuit het thema lucht zijn er geen belemmeringen om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

4.8. EXTERNE VEILIGHEID

Bij het aspect externe veiligheid gaat het om het mogelijk maken van risicobronnen (zoals inrichtingen, vliegvelden en transport van gevaarlijke stoffen) en aan de andere kant bestemmingen die bescherming nodig hebben. Er wordt gekeken naar de risico's van de activiteiten voor onder andere omwonenden. Het risico wordt getoetst aan de normen van plaatsgebonden risico, plasbrandaandachtsgebied en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon op een bepaalde locatie overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen (als hij onafgebroken en onbeschermd op die locatie zou verblijven). De omvang van het risico is hierbij afhankelijk van de afstand (hoe groter de afstand, hoe kleiner het risico). De norm die hierbij gesteld is, is één op één miljoen per jaar. Deze norm geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten (woningen, gebouwen met opvang voor minderjarigen. ouderen, zieken en gebouwen waar een groot aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn) en als richtlijn voor beperkt kwetsbare objecten (o.a. verspreid liggende woningen, kleinere winkel- en kantoor panden en sportaccommodaties).
Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijk overlijden als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is geen norm gesteld, maar een oriëntatiewaarde. Als het groepsrisico toeneemt kan de oriëntatiewaarde overschreden worden. Dit is alleen mogelijk als dit wordt gemotiveerd door de gemeente middels een verantwoordingsplicht. Het plasbrandaandachtsgebied geeft het gebied aan dat een persoon, onbeschermd, als gevolg van de stralingswarmte overlijdt. Voor een aangewezen plasbrandaandachtsgebied is de huidige maximale afstand 30 m.

Er zijn niet alleen veiligheidsnormen voor inrichtingen zoals tankstations of opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen , maar ook voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De externe veiligheid focust zich op de beheersing van de risico's van:
- gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen
    - Bevi, Besluit externe veiligheid inrichtingen
- transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, over water, wegen en spoorwegen)

- Bevt, Besluit externe veiligheid transport en de Regeling Basisnet
- Bevb, Besluit externe veiligheid buisleidingen

- gebruik van luchthavens

AFBEELDING :14 UITSNEDE RISICOKAART

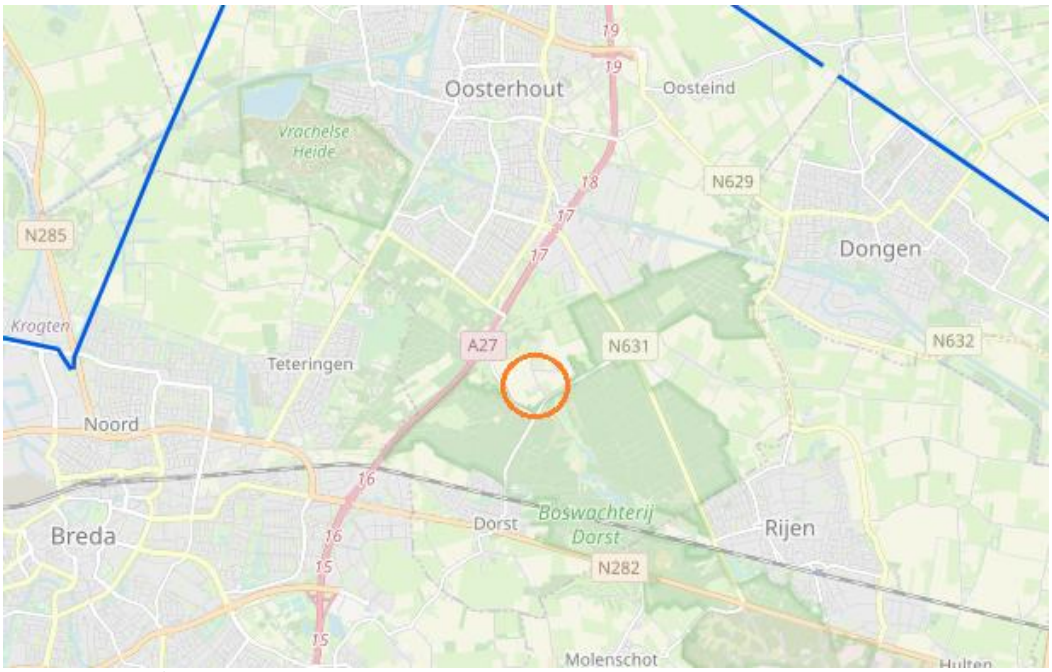
Om de risico's ten aanzien van veiligheid in kaart te brengen is gebruik gemaakt van de risicokaart. Voor de beoordeling vanuit externe veiligheid zijn de twee nieuwe woningen maatgevend omdat dit kwetsbare objecten zijn. De afstand tot de snelweg met het LPG tankstation is minimaal 850 meter. De Revi gaat uit van een afstand van 150 meter tot het invloedsgebied zodat hieraan voldaan wordt. De snelweg ligt op een soortgelijke afstand. Het plasbrandaandachtsgebied is 30 meter en ligt daarmee ruim buiten het plangebied.

De afstand van het plangebied tot de spoorlijn Breda-Tilburg is ongeveer 1,3 kilometer. Deze afstand leidt niet tot een beperking voor dit initiatief. Op kortere afstand zijn de Hannebroeck, de Seterse Hoeve en de Eekhoorn aangeduid. Dit zijn bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen en mede door hun afstand ten opzichte van de nieuwe woningen geen beletsel vormen voor het initiatief. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er ter plekke van de woningen in het plangebied geen plaatsgebonden risico is. Evenmin zijn er gevolgen voor het groepsrisico aanwezig.

Conclusie
Vanuit het thema externe veiligheid zijn er geen belemmeringen om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

4.9. STRALING

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert sinds oktober 2005 om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te voorkomen dat er nieuwe gevoelige bestemmingen zoals woningen binnen de magneetveldzone van een hoogspanningsleiding terecht komen. Dit om negatieve gezondheidseffecten te voorkomen. De magneetveldzone is gedefinieerd als de zone aan weerszijde van een bovengrondse hoogspanningslijn waar het jaargemiddelde magneetveld sterker kan zijn dan 0,4 microtesla. Het RIVM heeft op de netkaart per hoogspanningslijn "indicatieve zones" bepaald, gebaseerd op schattingen van de breedte van de magneetveldzone.



AFBEELDING :15 UITSNEDE NETKAART

Omdat er in nieuwe gevoelige bestemmingen wordt voorzien is de netkaart geraadpleegd Uit de netkaart blijkt dat er op ruime afstand zowel ten westen als ten oosten van het plangebied een hoogspanningsleiding aanwezig is. Het gaat hier aan de westzijde om het tracé Geertruidenberg-Breda, De indicatieve zone van deze hoogspanningslijn is 2x 120 meter en valt ruim buiten het plangebied. Aan de oostzijde betreft het het tracé Geertruidenberg-Tilburg west. De bijbehorende indicatieve zone is 2x 75 meter en valt daarmee ruim buiten het plangebied.

Conclusie
Het thema straling is geen belemmering om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

4.10. GEUR

Wettelijke kader
Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van (individuele) veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in odour units per tijdseenheid per dier (ou_E/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn.

In de Wgv zijn zowel geurnormen als vaste afstanden benoemd. De geurnormen (artikel 3 lid 1) zijn van toepassing bij veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van de Wgv en deze afstand bedraagt doorgaans 100 meter voor een planlocatie binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom. Voor alle dieren (met of zonder geuremissiefactor) geldt een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Deze zijn opgenomen in artikel 5.1 van de Wgv en bedraagt in beginsel 50 meter voor een locatie in de bebouwde kom en 25 meter buiten de bebouwde kom.

In de Wgv is opgenomen dat gemeenten bij gemeentelijke verordening binnen bepaalde bandbreedten af kunnen wijken van de wettelijke standaardnormen. De raad van de gemeente Oosterhout heeft op 24 januari 2017 een geurverordening vastgesteld.

Nu de milieuvergunning op Hoevestraat 17 is ingetrokken liggen het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf aan de Setersedwarsweg op ongeveer 300 meter afstand. Op Setersedwarsweg 5 is een paardenhouderij aanwezig waar een afstand van 50 meter voor van kracht is. Aan deze afstand wordt voldaan. Verder zijn er geen agrarische bedrijven in de omgeving aanwezig.

Conclusie
Het thema geur is geen belemmering om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor Landgoed 't Hoefke. Het bestemmingsplan heeft een belangrijke functie als toetsingskader voor omgevingsvergunningen en is opgesteld op basis van zowel de SVBP2012 als het IMRO 2012.

Het bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, de juridisch bindende regels en een verbeelding waarop te zien is waar en welke bestemmingen van toepassing zijn. Eveneens is op de verbeelding de exacte omvang en ligging van het plangebied vastgelegd.

Opbouw regels

De regels zijn als volgt gestructureerd:

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de begripsbepalingen (artikel 1) waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen waarin wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering (zoals goothoogte, bouwhoogte, inhoud en oppervlakte) in het plan gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels gelden. De noordwesthoek van het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' gekregen. Het overige gedeelte van het landgoed heeft de bestemming 'Natuur' gekregen met uitzondering van de woningen die de bestemming 'Wonen' hebben gekregen.

In hoofdstuk 3 staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;

Hoofdstuk 4 van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voor een aantal bouwplannen, wanneer de bouw planologisch wordt mogelijk gemaakt middels een bestemmingsplan, verplicht een exploitatieplan op te stellen. Dit gaat onder andere om de volgende bouwplannen:

a) de bouw van meerdere woningen;
b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
c) de uitbreiding van het hoofdgebouw met minimaal 1000^2 of met een of meer woningen;
d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m^2 bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m^2 bruto-vloeroppervlakte.

Een exploitatieplan heeft onder meer tot doel om te komen tot een adequaat publiekrechtelijk kostenverhaal, het realiseren van een goede inrichting van de openbare ruimte door middel van het stellen van locatie-eisen en het bieden van een goede grondslag om de verdeling van woningbouwcategorieën te ondersteunen. Indien een exploitatieplan vereist is moet de gemeenteraad het exploitatieplan tegelijk vaststellen met de planologische maatregel die het bouwen mogelijk maakt.

Dit bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 lid b van het Bro. Met de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten zodat de kosten anderszins verzekerd zijn. Gelet hierop bestaat er geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Daarbij zijn initiatiefnemers bereid de kosten van de herziening van het bestemmingsplan, inclusief eventuele planschade, voor hun rekening te nemen. De economisch-financiële haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

Conclusie
Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

INSPRAAK EN BESTUURLIJK VOOROVERLEG

Aan de voorzijde heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog met de buurt gevoerd. Een verslag van deze dialoog is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van XXX 2020 tot en met XXX 2020. In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder de provincie Noord-Brabant en het waterschap. De binnengekomen reacties zijn in een Inspraaknota samengevat en van een reactie voorzien. Deze nota vormt de basis voor de aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan naar het ontwerpbestemmingsplan.

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed 't Hoefke heeft met ingang van XXX 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn XXX zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan.

De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota zienswijzen en technische aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed 't Hoefke'. In deze nota is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn in de nota ambtelijke aanpassingen opgenomen. Het bestemmingsplan 'Landgoed 't Hoefke' is op XXX 2020 (on)gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

BEROEP

De vaststelling van het bestemmingsplan is op de in artikel 3.8, derde lid van de Wro voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Belanghebbenden kunnen binnen de wettelijke beroepstermijn tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.