

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

t.b.v. bestemmingswijziging Provincialeweg 45 te Oosteind

Opdrachtgever

M.C.A. van Loon
Provincialeweg 45
4909AE Oosteind

ZLTO ROMB

Ing. F.C.J.L. Klomp-Pullens MSc.
Adviseur Omgeving

Februari 2014

Projectnummer 033213

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 35 81

INHOUD

1. Introductie	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Huidige situatie	2
1.3 Toekomstige situatie	3
1.4 Economische uitvoerbaarheid en planschade	5
2. Planologisch beleidskader	6
2.1 Provinciaal beleid	6
2.2 Gemeentelijk beleid	6
3. Ruimtelijke aspecten	11
3.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur	11
3.2 Landschappelijke inpassing	12
3.3 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	13
3.4 Archeologie	13
3.5 Mobiliteit	14
4. Milieuaspecten.....	15
4.1 Externe veiligheid	15
4.2 Geluid	15
4.3 Luchtkwaliteit.....	16
4.4 Geurhinder	16
4.5 Milieuzonering	17
Bijlage 1 Landschapsplan	18

1. INTRODUCTIE

1.1 Inleiding

Op het adres Provincialeweg 45 te Oosteind is het intensieve veehouderijbedrijf van de heer Van Loon gevestigd. Initiatiefnemer heeft echter het voornemen om zijn konijnenhouderij ter plaatse te beëindigen en zijn bedrijfsvoering te wijzigen naar een paardenhouderij met als nevenactiviteit een zorgboerderij. Om dit planologisch te bewerkstelligen dient de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met de bestemming 'Agrarisch' en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' gewijzigd te worden naar de bestemming 'Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf' en de specifieke functieaanduidingen 'paardenpension' en 'zorg'.

Tevens is het voor een duurzame omschakeling noodzakelijk dat er een buitenrijbaan wordt aangelegd ten behoeve van de paardenhouderij. Om het mogelijk te maken om een buitenrijbaan met wedstrijdafmetingen van 20 x 40 m. aan te leggen, wordt er bij het toekennen van een bestemmingsvlak hiermee rekening gehouden. Het beoogde bestemmingsvlak zal daarbij kleiner zijn dan het huidige bouwvlak.

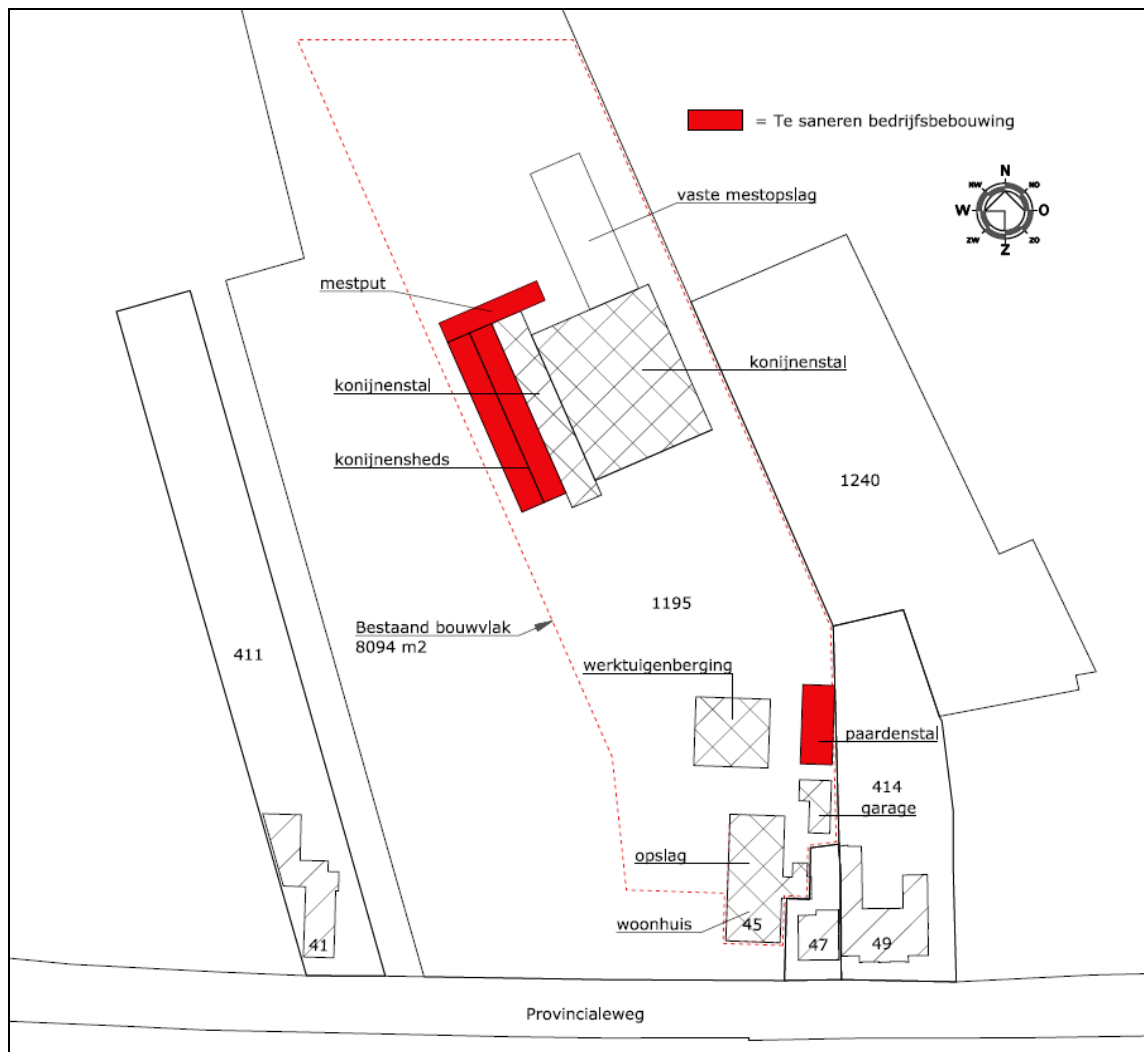
In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag onder voorwaarden in kan stemmen met de bestemmingswijziging en vormverandering van het bouwvlak. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt hoe de beoogde ontwikkeling aan de gestelde voorwaarden kan voldoen en daarmee wordt aangetoond dat de onderhavige ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Huidige situatie

Aan de Provincialeweg 45 te Oosteind exploiteert de heer Van Loon een konijnenhouderijbedrijf. De heer Van Loon heeft een vergunning voor het houden van 792 voedsters en 5.400 vleeskonijnen en daarnaast 6 stuks vrouwelijk jongvee en 5 paarden. Het huidige bouwvlak heeft een omvang van circa 0,8 hectare.

Fysiek zijn er een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen van verschillende omvang aanwezig. De bedrijfsbebouwing dient ten behoeve van het huisvesten van de aanwezige veestapel, het opslaan van werktuigen en hooi en stro.

In onderstaande figuur is de omvang en ligging van het huidige bouwvlak met de huidige bedrijfsbebouwing weergegeven.



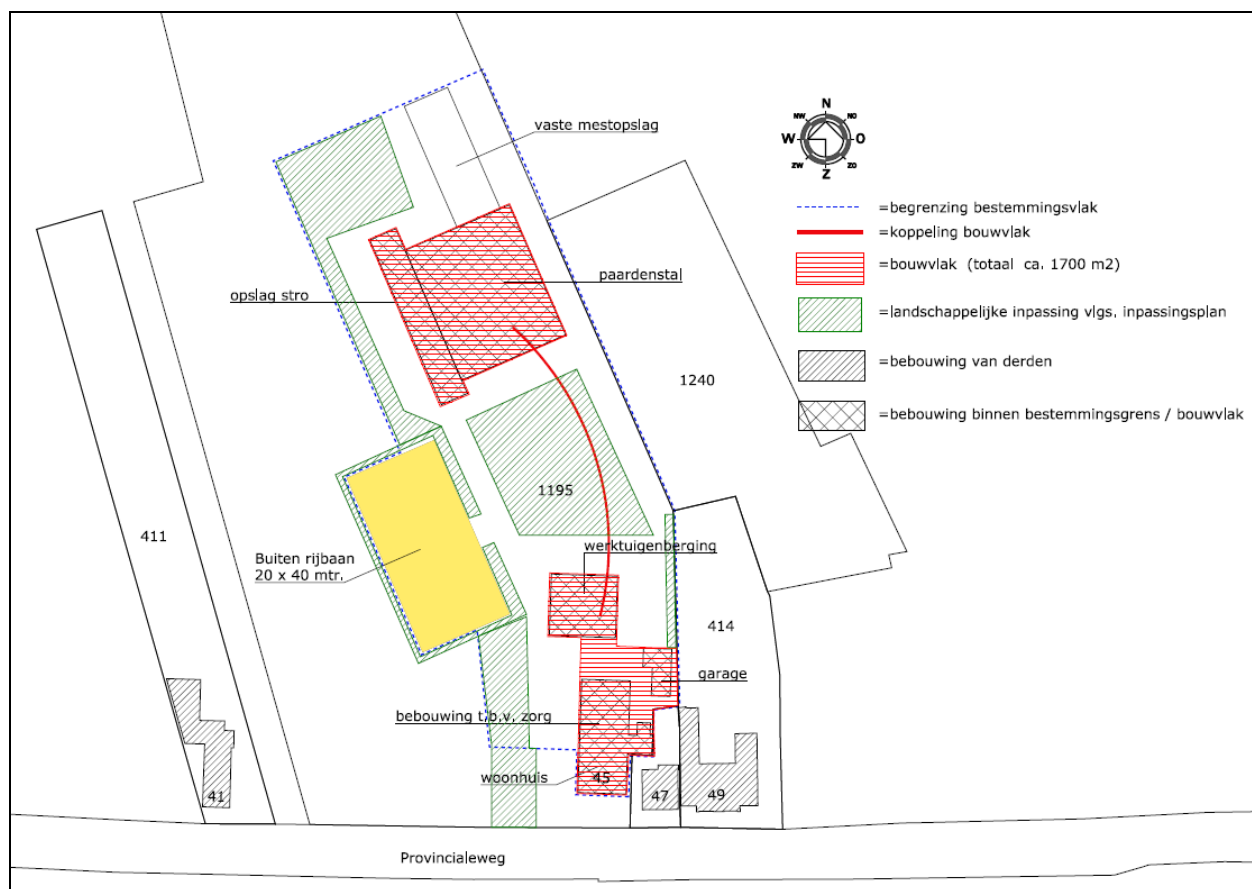
Figuur 1: Huidige bedrijfsopzet

1.3 Toekomstige situatie

Het initiatief is erop gericht om agrarische bestemming om te zetten naar een semi-agrarische bestemming ten behoeve van het vestigen van een paardenhouderij met als nevenactiviteit een zorgboerderij. Hierbij zal één van de konijnenstallen heringericht worden tot paardenstal, waarbij de paarden zowel individueel als groepsgewijs gehuisvest gaan worden. In totaliteit zal het bedrijf plaats gaan bieden aan een 30tal paarden. De andere konijnenstal gaat benut worden voor de opslag van stro. Ten behoeve van de paardenhouderij zal er een buitenrijbaan met de vereiste afmetingen van 20 x 40 m. aangelegd worden. Het beoogde bestemmingsvlak krijgt een omvang van ca. 7.000² m en het bouwvlak wordt ingekrompen tot een omvang van 1.700 m².

De overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, te weten de twee konijnensheds en de huidige paardenstal. Tevens wordt de mestput achter de sheds gedicht. De verharding onder de sheds zal dienst gaan doen als parkeerplaats en voor de opslag van grote balen hooi. Tot slot wordt het achterdeel van de voormalige koestal, die nu dienst doet als opslag, verbouwd ten behoeve van de zorgfunctie. De bestemmingswijziging en vormverandering van het bouwvlak zal gepaard gaan met een versterking van de landschappelijke inpassing door het aanplanten van diverse landschapselementen.

In onderstaande figuren is de omvang en ligging van het beoogde bouwvlak en een eindbeeld van de gewenste bedrijfsopzet weergegeven.



Figuur 2: Gewenste bedrijfsopzet



Figuur 3: Eindbeeld beoogde situatie [Verhoeven | De Ruijter]

1.4 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente Oosterhout zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Realisering zal marktconform plaatsvinden. Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin wordt de verrekening van de kosten met betrekking tot de plankosten, planschade en aanverwante kosten vastgelegd. Met een dergelijke anterieure overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Tijdens de voorbereiding van dit plan is niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen voor realisering.

2. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

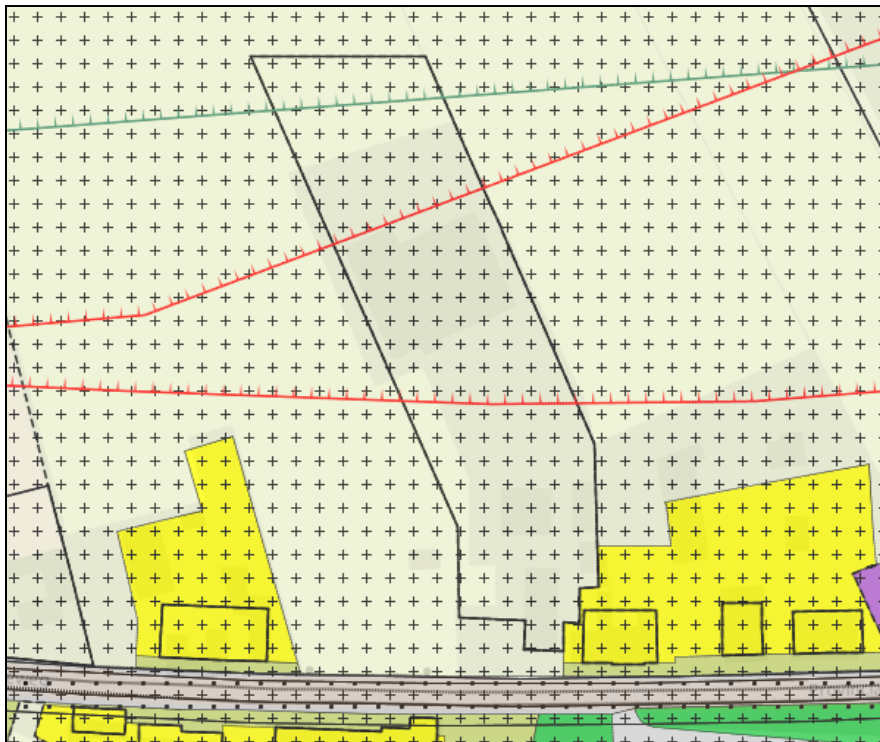
2.1 Provinciaal beleid

In Noord-Brabant zal op 19 maart 2014 de Verordening Ruimte 2014 in werking treden. De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant geeft enerzijds instructieregels aan gemeenten voor het opstellen van bestemmingsplannen en anderzijds concrete regels voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op grond van de Verordening is het plangebied gesitueerd binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied worden in artikel 4.6 aanvullende regels gesteld voor bedrijven in kernen in landelijk gebied, waar de kern Oosteind onder valt. Het is mogelijk om in Oosteind een bedrijf te vestigen, mits het bouwvlak een omvang van maximaal 5.000 m² heeft. Het initiatief richt zich op het vestigen van een paardenhouderij met een bouwvlak van 1.700 m², waarmee aan deze voorwaarde wordt voldaan.

2.2 Gemeentelijk beleid

Het plangebied aan de Provincialeweg 45 te Oosteind is gelegen binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' van de gemeente Oosterhout, zoals dat van 16 januari tot 27 februari 2014 ter inzage ligt. Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' en kent de specifieke functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Als dubbelbestemming is de bestemmingen 'Waarde - Archeologie' van toepassing en deels de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning historische verkaveling'. De locatie heeft een bouwvlak van circa 8.100 m². Middels figuur 4 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan Buitengebied

In artikel 3.7.6 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – Semi-agrarisch bedrijf' ten behoeve van een paardenpension onder de voorwaarden dat:

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

Zie voorwaarde b voor een uitzondering voor onder andere paardenpensions.

- b. in afwijking van het bepaalde onder 1. gelden er in de gevallen van wijziging in de bestemming 'Sport' ten behoeve van een manege of in de bestemming 'Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf' ten behoeve van een paardenpension, geen bepalingen ten aanzien van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte en/of de plicht tot gebruikmaking van bestaande gebouwen. Wel moet bebouwing die niet noodzakelijk is voor de bestemming worden gesloopt, tenzij het - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft;

De overtollige bebouwing bebouwing, te weten een tweetal konijnsheds en de voormalige paardenstal worden gesloopt. Aan voorwaarde b wordt dan ook voldaan.

- c. de bebouwde oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m² per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;

Het betreft in deze alleen de garage met een oppervlakte van ca. 50 m². Aan voorwaarde c wordt dan ook voldaan.

- d. in afwijking van het bepaalde onder c kan een grotere oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan deze niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m²;

N.v.t.

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

N.v.t.

f. niet toegestaan is:

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

Er wordt buiten voer en mest opgeslagen. Dit is toegestaan. Aan voorwaarde f wordt dan ook voldaan.

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

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

N.v.t.

h. in afwijking van vorenstaande is het bij een manege of paardenpension toegestaan om in de vorm van een nevenactiviteit een sociaal maatschappelijke functie (zorgactiviteiten, vormen van resocialisatie) te ontplooiën;

Client wenst van deze mogelijkheid gebruik te maken. Een zorgboerderij als nevenactiviteit bij het paardenpension wordt dus planologisch mogelijk gemaakt.

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

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein aan de westzijde van de paardenstal ter plaatse van de gesloopte konijnsheds. Aan voorwaarde i wordt dan ook voldaan.

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

Het bedrijfsplan is aan de gemeente versterkt ter beoordeling.

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

Er is tot op heden geen gebruik gemaakt van de regeling ruimte-voor-ruimte. Aan voorwaarde k wordt dan ook voldaan.

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

In de bestemmingsomschrijving staat opgenomen dat de voor Agrarisch bestemde gronden zijn bestemd voor onder andere het behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden. Het plangebied is deels gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning historische verkaveling'. Ter plaatse van deze aanduiding is het beleid gericht op het behouden en versterken van de historische en landschappelijke waarden van de karakteristieke historische verkavelingsstructuur. De verkaveling ter plaatse van deze wetgevingszone blijft ten opzichte van de huidige situatie ongewijzigd. Aan voorwaarde l wordt dan ook voldaan.

- m. de vergroting en/of vormverandering van het bouwvlak is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voorwaarde m wordt voldaan.

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

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voorwaarde n wordt voldaan.

- o. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voorwaarde o wordt voldaan.

- p. er wordt een bestemmingsvlak 'Bedrijf - Semi-agrarisch bedrijf' dan wel 'Sport' strak om de bebouwing en voorzieningen (zoals paardenbak) gelegd, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak moet worden verkleind; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;

Het bouwvlak wordt daar waar mogelijk verkleind. Dit resulteert in een bestemmingsvlak met een oppervlakte van 7.200 m² en een bouwvlak met een omvang van 1.700 m², een verkleining met ca. 80%. Aan voorwaarde p wordt dan ook voldaan.

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

Wordt ter kennisgeving aangenomen.

- r. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voorwaarde r wordt voldaan.

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

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan voorwaarde s wordt voldaan.

- t. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
 - 1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
 - 2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
 - 3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het plangebied is niet gelegen ter plaatse van één van genoemde dubbelbestemming. Een nadere uitwerking is dan ook niet noodzakelijk.

Voor wat betreft de omvang en situering van het bestemmingsvlak wordt middels deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening op basis waarvan een kleine afwijking van het voormalige bouwvlak legitiem is.

3. RUIMTELIJKE ASPECTEN

3.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwingslint van de kern Oosteind en is gelegen aan de Provincialeweg 45 te Oosteind. In dit deel van Oosteind bestaat een grote verweving tussen kwekerijen, veehouderijen, overige bedrijvigheid en burgerwoningen.

Het grondgebruik bestaat uit akkerbouw en graslanden. Het plangebied ligt op de overgang van de hogere en meer besloten dekzandgronden en de lager gelegen, open kleipolders. Het groen in het landschap bestaat vooral uit wegbeplanting van de wegen en de erven worden veelal omzoomd door erfbeplanting. Naar het noorden toe is het landschap zeer open.



Figuur 4: Situering plangebied

Van origine heeft het gebied overwegend een agrarisch karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op enkele plaatsen echter verloren gegaan en overgenomen door een woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid. Door het stoppen van een aantal agrarische bedrijven en de herbestemming van vrijkomende agrarische locaties is het gebied naar de toekomst toe minder geschikt voor primaire agrarische bedrijven. Om verpaupering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen tegen te gaan is het van belang dat ook deze een passende herbestemming krijgen. Een paardenpension is hier een voorbeeld van. De omschakeling past dan ook binnen de bestaande ruimtelijk-functionele karakteristiek en door de afname van het bebouwd oppervlakte is dit ook stedenbouwkundig aanvaardbaar.

3.2 Landschappelijke inpassing

Om te komen tot een goede landschappelijke inpassing is er door Verhoeven | De Ruijter - bureau voor landschap & stedenbouw een landschapsplan opgesteld, welke als bijlage 1 aan dit rapport is toegevoegd. In onderstaande figuur is de plankaart van het landschapsplan weergegeven.



Figuur 5: Plankaart landschapsplan [Verhoeven | De Ruijter]

Uit de toelichting van het landschapsplan blijkt dat er gekozen is om met name de randen van het bouwvlak in te planten en het boerenerf aan de wegzijde meer te versterken door het aanplanten van diverse landschapselementen. Op deze wijze wordt het bedrijf op correcte wijze ingepast in zijn omgeving zonder dat de aanplant van landschapselementen op zijn beurt een bedreiging vormt voor het welzijn en de gezondheid van de paarden.

De inpassing wordt gekenmerkt door een aantal landschappelijke bouwstenen, te weten:

- Transparante perceelrandbeplanting aan de west- en achterzijde. Deze wordt gerealiseerd door het aanplanten van een 4tal beuken of winterlindes.
- Groene omzooming van de paardenbak. Dit wordt gerealiseerd door het aanplanten van een haag met een hoogte van 1,35 m bestaande uit haagbeuk.
- robuust ingepast erf; Deze wordt versterkt door het aanleggen van een 2 meter hoge haag aan de oostzijde van de bebouwing en een 2tal solitaire inheemse bomen.

Om de uitvoering en een duurzaam beheer van het landschaps- en beheersplan te garanderen zal deze als plicht, inclusief boete- en kettingbeding, opgenomen worden in de anterieure overeenkomst.

3.3 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant dat de initiatiefnemer zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent een hogere beeldkwaliteit van het landschap door middel van landschapsinvestering. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

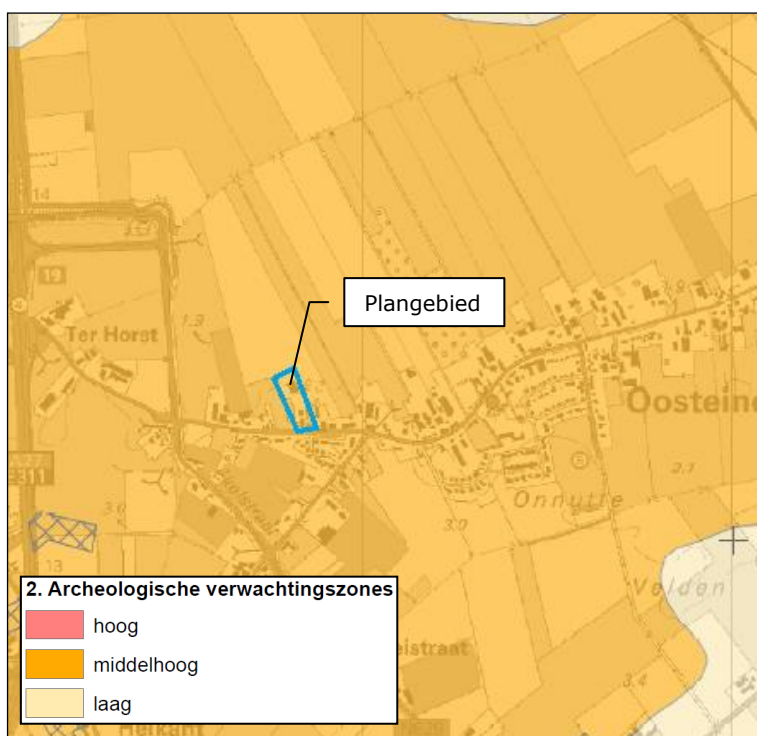
Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief met de aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren. Ook sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden dragen bij aan de kwaliteit van het landschap.

De regio West-Brabant heeft een beleidsnotitie opgesteld waarin aangegeven wordt hoe onder andere de gemeente Oosterhout toepassing geeft aan artikel 3.1 en artikel 3.2 van de Verordening Ruimte 2014. Op de locatie Provincialeweg 45 is het voornemen om de agrarische bestemming te wijzigen in een paardenhouderijbestemming, een agrarisch verwante activiteit. Hierbij wordt het bouwvlak met circa 900 m² teruggebracht tot 7.200 m². Conform de regionale beleidsnotitie is er sprake van een categorie 2 ontwikkeling. Categorie 2 ontwikkelingen dienen enkel zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing om te voldoen aan de gewenste inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 2.2 van de Verordening Ruimte. Met het landschapsplan opgesteld door Verhoeven | De Ruijter - bureau voor landschap & stedenbouw is hier invulling aan gegeven.

3.4 Archeologie

Op 25 januari 2012 heeft de raad van Oosterhout de Erfgoedkaart Oosterhout vastgesteld. Deze kaart geeft de archeologische verwachtingen en archeologische en cultuurhistorische waarden in Oosterhout weer, waardoor deze als volwaardig belang in ruimtelijke planvorming mee kunnen worden gewogen. Tevens worden doormiddel van deze kaart de voorschriften vastgesteld voor de omgang met archeologische bodemschatten in de ruimtelijke inrichting en in bouwprojecten.

Het plangebied is aangeduid als een middelhoog archeologisch waardevol gebied. In onderstaande figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Oosterhout weergegeven. In dergelijke gebieden dient er nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden als de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met bodemingrepen die dieper gaan dan 50 centimeter onder het maaiveld. Het slopen van de overblijvende bedrijfsbebouwing gaat niet gepaard met bodemingrepen dieper dan 50 cm. De bedrijfsgebouwen zijn namelijk niet voorzien van kelders of soortgelijke voorzieningen, waarvoor nader archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Ook het aanleggen van de paardenbak gaat niet gepaard met bodemingrepen. Het perceel is namelijk op zandgronden gelegen. Het is daarom niet nodig om de gronden te draineren. Voor de overige werkzaamheden is een diepte van minder dan 50 cm onder maaiveld voldoende.



Figuur 6: Uitsnede Archeologische beleidskaart [Oranjewoud]

Het plangebied kent zoals eerder gemeld de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In het kader van deze dubbelbestemming worden er regels gesteld aan het ter plaatse bouwen en gebouwen en uitvoeren van een werk of werkzaamheden. Omdat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder een diepte van 50 cm in de bodem te bereiken, is ook hier een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemming blijft wel onverkort van kracht.

3.5 Mobiliteit

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Provincialeweg. Dit is een gemeentelijke verbindingsweg tussen de N629 en de kern Oosteind en 's Gravenmoer. De Provincialeweg kent een redelijk hoge verkeersintensiteit zonder dat er een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer is. Wel zijn er snelheidsremmende maatregelen genomen in de vorm van drempels. Het profiel van de weg bestaat uit klinkers.

Het plan leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Hoewel initiatiefnemer volpension wenst aan te bieden, waarbij de gehele verzorging van de paarden uit handen genomen wordt, zal de eigenaar ook met regelmaat zijn paard komen bezoeken om bijvoorbeeld te rijden. Het aantal extra verkeersbewegingen wordt ingeschat op gemiddeld 44 stuks per dag, bestaande uit 17 personenauto's en 5 personenauto's met trailer. Gezien de redelijk hoge verkeersintensiteit ter plaatse is dit inpasbaar in het huidige verkeersbeeld ter plaatse en zal deze toename niet merkbaar zijn.

Op de locatie is een parkeervoorziening aan de westzijde van de paardenstal voor circa 8 auto's en 10 paardentrailers. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Externe veiligheid

Bij een herziening van een bestemmingsplan moet een toetsing op externe veiligheidsaspecten plaats vinden. Daarbij is van belang het Besluit externe veiligheid, Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor de toetsing aan Externe veiligheid zijn de volgende onderdelen te onderscheiden:

- risicovolle activiteiten binnen de inrichting;
- risicovolle activiteiten buiten de inrichting;
- transportroutes (weg, water, spoor);
- buisleidingen.

Risicovolle activiteiten binnen de inrichting

In het bedrijf worden zeer beperkt gevaarlijke stoffen opgeslagen in de vorm van vloeibare en vaste kunstmeststoffen en diergeneesmiddelen. Door het opnemen van regels in het Activiteitenbesluit, waar het bedrijf onder valt, worden risico's zoveel mogelijk uitgesloten dan wel beperkt. Dat betekent, dat de gewenste herbestemming qua externe veiligheid geen negatief effect heeft op de omgeving.

Risicovolle activiteiten buiten de inrichting

De bijeenkomstruimte ten behoeve van de zorgboerderij wordt niet aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object,, die een zekere mate van bescherming vereist. Tevens zijn er in de omgeving geen risicovolle activiteiten aanwezig in de zin van het Besluit externe veiligheid. Er zijn ook geen bovengrondse propaantanks aanwezig die relevant zijn voor de risicobeoordeling. De aard van de beoogde ontwikkeling en de afwezigheid van risicovolle activiteiten in omgeving, maakt dat er qua externe veiligheid geen beperkingen zijn voor de voorgenomen herbestemming van het voormalige agrarische bedrijf.

Transportroutes (weg, water, spoor)

Nabij het plangebied zijn geen wegen, spoor- en vaarwegen gelegen die van invloed zijn op het gebied.

Buisleidingen

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen, waarvan de invloed zich uitstrekt tot over het plangebied.

4.2 Geluid

Het hergebruik van het achterdeel van de voormalige koestal als bijeenkomstruimte voor de zorgboerderij wordt in het kader van de Wet geluidhinder niet gezien als een geluidgevoelig object. Er is namelijk geen sprake van een gezondheidszorgfunctie als in het verplegen, verzorgen of behandelen van mensen, maar er wordt dagbesteding geboden. Verdere toetsing kan daarom achterwege blijven.

De toegelaten activiteiten bij een bestaande milieu-inrichting leveren wel een bijdrage aan de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten van derden in de omgeving. De geluidbelasting van de milieu-inrichting moet, evenals nu, voldoen aan algemeen geldende milieuregels. Door aan de

richtafstanden te kunnen voldoen, mag ervan uitgegaan worden dat aan de gestelde geluidsnormeringen voldaan kan worden.

4.3 Luchtkwaliteit

Bij een ruimtelijke onderbouwing moet worden getoetst of de gewenste ontwikkeling voldoet aan de luchtkwaliteitseisen, die zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer. Hierbij is het enerzijds van belang of er ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (ontwikkeling als receptor), en anderzijds of de onderhavige ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van het woon- en leefklimaat (ontwikkeling als emissiepunt).

Woon- en leefklimaat ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden gesteld voor stoffen die schadelijk zijn voor de gezondheid. In de gemeente Oosterhout liggen deze waarden een stuk lager dan deze grenswaarden. Hoewel er geen sprake is van een gevoelig object, kan voor het paardenhouderijbedrijf met een zorgfunctie als nevenactiviteit een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

De herziening van de planologische mogelijkheden op een perceel kan lokaal een relevante bijdrage leveren aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Om dit te bepalen dient er in beginsel onderzoek te worden verricht naar de gevolgen, die onderhavige ontwikkeling heeft op de lokale luchtkwaliteit. Ingevolge de Regeling "Niet in betekende mate" (NIBM) is dit onderzoek niet nodig, indien de voorgenomen ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dat is het geval, indien er sprake is van minder dan 3% toename van stikstofoxiden of fijn stof.

De activiteiten die in het onderhavige geval een bijdrage kunnen leveren aan een verslechtering van de luchtkwaliteit betreffen slechts de uitlaatgassen het verkeer. De toename van het verkeer van en naar de inrichting kan worden getoetst met de NIBM-tool. Daarbij wordt de extra bijdrage vergeleken met een worstcase situatie voor verkeer. Ten opzichte van de huidige bedrijfsomvang zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename is echter niet in betekende mate.

4.4 Geurhinder

Bij omschakeling moet getoetst worden aan de Wet geurhinder en veehouderij. Bij zowel een konijnenhouderij als een paardenhouderij moet voldaan worden aan een vaste afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object in de bebouwde kom. In de huidige situatie is er sprake van een overbelaste situatie. De huidige paardenstal is gelegen op een afstand van 33 meter ten opzichte van de meest dichtbij gelegen woning aan de Provincialeweg 47. Omdat er in de beoogde situatie sprake is van een wijziging in diersoort en dieren aantallen moet deze overbelaste situatie opgeheven worden. De beoogde paardenstal, de voormalige konijnenstal, is gelegen op een afstand van 93 meter. Om de kunnen voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij worden maatregelen getroffen om het emissiepunt buiten de 100 m. te realiseren. Dit door het dichtleggen van de nok en blijvend sluiten van deuren en ramen.

Tevens moet op basis van de Wet geurhinder en veehouderij worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende veehouderijbedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of er binnen het plangebied, voor zover er sprake kan zijn van geurgevoelige objecten, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Volgens de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is een geurgevoelig object een gebouw dat is bestemd voor, en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een bijeenkomstruimte voor de zorgboerderij. Dit wordt gezien als een geurgevoelig object. Omdat de primaire hoofdactiviteit echter gericht is op het houden van dieren, hoeft er niet getoetst te worden aan de Wet geurhinder en veehouderij en is het object niet belemmerend voor de bedrijfsontwikkeling van derden.

Tot slot dient er getoetst te worden of er ter plaatse van de bijeenkomstruimte sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is indien deze $> 0,5$ maal de achtergrondbelasting bedraagt. De voorgrondbelasting bedraagt $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. De achtergrondbelasting is ter plaatse meer dan $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ en minder dan $5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ (ca. $3 - 3,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$). Dat wil zeggen dat de voorgrondbelasting bepalend is. De gemeente Oosterhout acht tot nu toe voor een ruimtelijke ontwikkeling een voorgrondbelasting van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ en een achtergrondbelasting van $6,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ aanvaardbaar. Daaraan wordt voldaan.

4.5 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen);
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor omliggende inrichtingen.

Basis voor de bovengenoemde toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen.

De maximale afstand van een paardenpension tot milieugevoelige objecten bedraagt 50 meter. De afstand tot de huidige meest nabijgelegen woning bedraagt ca. 87 meter tot aan de beoogde paardenstal. De voorgenomen ontwikkeling voldoet voor wat betreft dit aspect aan de handreiking Bedrijven en milieuzonering.

BIJLAGE 1 LANDSCHAPSPLAN

LANDSCHAPSPAN PROVINCIALEWEG 45 OOSTEIND





Zicht op de paardenstal, de twee lagere opstallen worden gesloopt



Zicht op het omliggende, open landschap



Voorzijde van het erf

Landschap

De percelen van de familie Van Loon liggen aan de Provinciale weg 45 te Oost-eind. In dit agrarische gebied bestaat het grondgebruik vooral uit akkerbouw en grasland. Daarnaast liggen er in dit gebied een aantal kwekerijen en glastuinbouwbedrijven.

Aan de westkant van de percelen van de familie Van Loon ligt een aardbeienkwekerij en aan de oostkant een melkveebedrijf met graslanden.

Het plangebied ligt op de overgang van de hogere en meer besloten dekzandgronden en de lager gelegen, open kleipolders, zoals de aan de noordzijde gelegen Willemspolder. Het bedrijf van de familie Van Loon is gelegen op zandgrond.

Het landschap in deze omgeving wordt al eeuwen door de mens bewerkt. In de Middeleeuwen is men begonnen met het ontginnen van gronden in dit gebied.

Op de historische kaart wisselen blokvormige kavels en langgerekte smalle kavels elkaar af. De overgang van grondsoort is hieraan af te lezen. Op de historische kaarten is goed te zien dat op de randen van de percelen perceelrandbeplanting stond. Bij de ruilverkaveling van 1977/ 1979 is het landschap grondig op de schop gegaan; de percelen zijn vergroot en veel perceelrandbeplantingen zijn verdwenen. Hierdoor is het landschap opener van karakter geworden. Op dit moment bestaat het groen in het landschap vooral uit de wegbeplanting van de wegen. De erven worden vaak omzoomd door erfbeplanting. Naar het noorden toe is het landschap zeer open.



Plankaart

Landschappelijke inpassing

Met de voorziene functieverandering van het bedrijf verandert er ook het een en ander op het erf. Er wordt wat bebouwing gesloopt en er zal een paardenbak worden aangelegd. Dit biedt kansen voor een goede inpassing van het gehele bedrijf en een aantrekkelijk beeld vanuit het omliggende landschap.

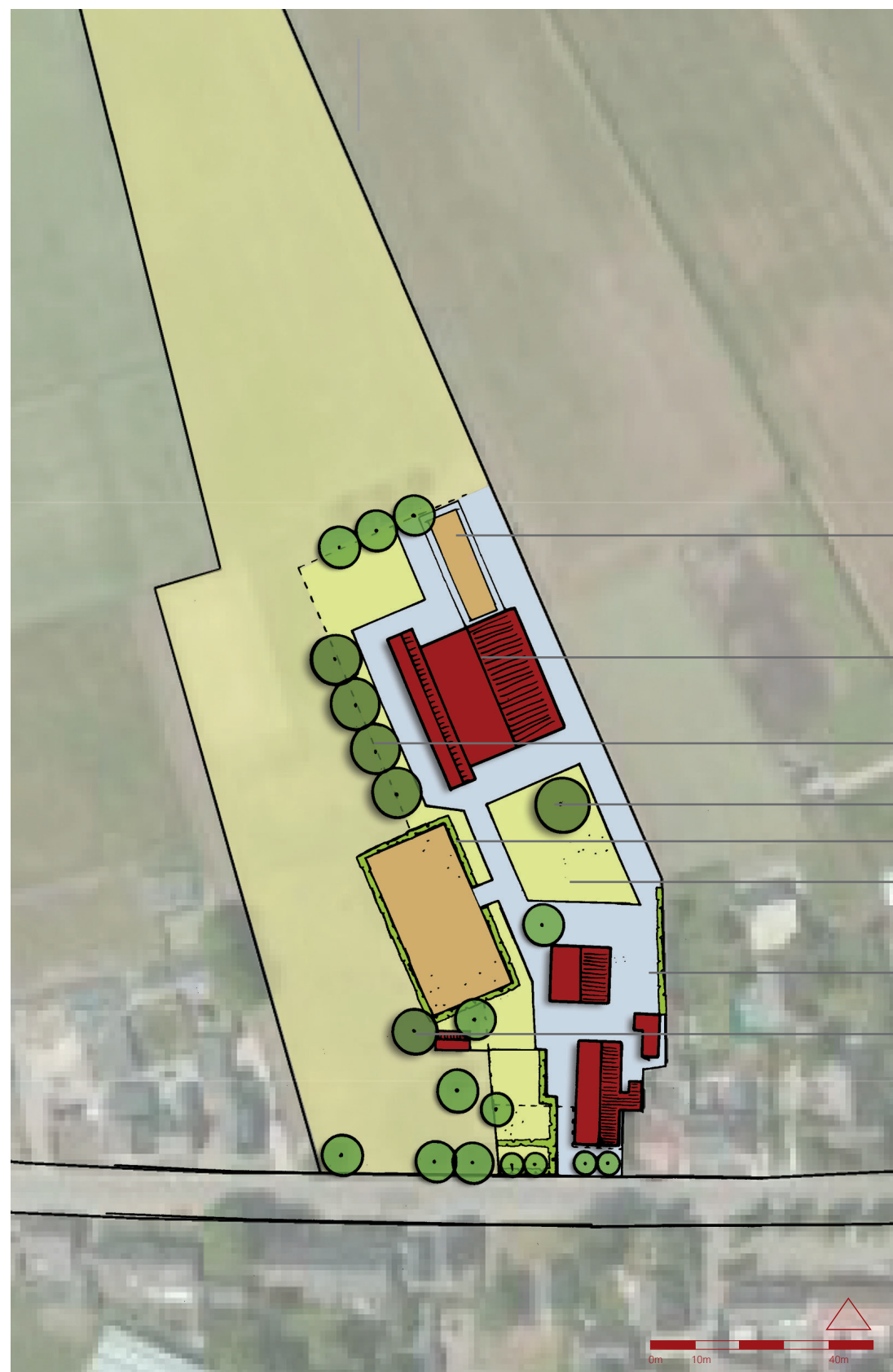
Een paardenhouderij vraagt om specifieke eisen ten opzichte van de directe omgeving. Voor paarden zijn veel plant- en boomsoorten giftig. De plantkeuze zal daarop worden afgestemd. Daarnaast is een toename van het aantal horzels niet wenselijk. Dichte of veel beplanting en hoge hagen zijn daarom uitgesloten. In dit landschappelijke inpassingsplan is een optimum gezocht tussen een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing enerzijds en het voorkomen van belemmeringen in de bedrijfsvoering anderzijds.

Het voorstel is om op de rand van het nieuwe bouwvlak, langs de bestaande schuur, een aantal bomen op rij te planten. Aan de achterzijde van het bouwblok staan reeds 3 lindes. Deze bomen op rij geven groen tegenwicht aan de bestaande bebouwing en geven het landschap wat meer groene massa. De boomrijen refereren aan de hier van vroeger uit voorkomende perceelrandbeplantingen.

Op het erf worden tevens enkele hagen geplant voor een aanvullend groen accent op het erf. Een 1.35 m hoge haagbeuk omzoomt de paardenbak. Vanuit het omliggende landschap wordt daardoor de nieuwe paardenbak afgeschermd. Er wordt ook een haag geplant op de oostelijke erfafscheiding. Deze haag van haagbeuk heeft een hoogte van 2.00-2.20m.

Het huidige erf krijgt een groene toevoeging door het planten van een solitaire boom (linde, appel of notenboom) achter het woonhuis. Daarnaast wordt bij de aan te leggen paardenbak ook een solitaire boom geplant. Samen met de bestaande bomen krijgt de voorkant van het erf zo ook een groen karakter, passend bij een boerenerf.

Alle bomen en hagen zijn inheemse soorten, passend op een boerenerf in dit type landschap. De voorgestelde soorten zijn allen niet giftig voor paarden.



Toelichting plankaart

Mestopslag

Paardenstal

Bomen op rij (1)

Solitaire boom (2)

Haag (3)

Grasweide

Haag (4)

Solitaire boom (5)

Aanleg en beheer per element

Aanplant

1. Bomen op een rij langs de stro-opslag schuur: *Fagus sylvatica* (gewone beuk) of *Tilia cordata* (winterlinde). Plantafstand h.o.h. 10-12 meter.
2. Solitaire boom in grasweide: *Juglans regia* (notenboom), *Tilia cordata* (winterlinde), *Tilia tomentosa* (zilverlinde), *Tilia platyphyllos* (zomerlinde) of *Malus* (appelboom, hoogstam, het liefst een oud ras)
N.B. Exacte locatie boom wordt nader bepaald bij het definitieve ontwerp van het erf.
3. Haag om paardenbak: *Fagus sylvatica* (gewone beuk of haagbeuk) 1.35 m hoog.
4. Haag oostelijke erfafscheiding: *Fagus sylvatica* (gewone beuk of haagbeuk) 2.00/2.20 m hoog.
5. Solitaire boom in het weiland nabij de paardenbak: *Juglans regia* (notenboom)

Beheer

De bomen (solitaires en bomenrij) mogen, indien nodig, worden opgekroond (gesnoeid). Snoeien alleen in de periode tussen 1 augustus en 15 maart, waarbij de kroon na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt. Let op: *Juglans regia* (notenboom) kan alleen gesnoeid worden tussen het vallen van de noten en het vallen van het blad (oktober/ half november). Notenbomen gaan anders "bloeden".

De beukenhagen worden 1 à 2 keer per jaar geknipt. Bij 2 keer gebeurt dit kort na het uitlopen (half mei, uiterlijk half juni) en nog een keer voor de herfst (augustus).

Landschapsplan Provincialeweg 45 Oosteind

Opdrachtgever:	Familie Van Loon
I.s.m.:	Martine van Moûrik
Datum:	27 februari 2014
Documentnaam:	1409.landschapsplan Van Loon.R001b
Contactpersoon:	Teske de Ruijter Teske@verhoevenderuijter.nl 06 24676373

Verhoeven | De Ruijter

Strijp-S SWA 4.017

Torenallee 45

5617 BA Eindhoven

www.verhoevenderuijter.nl

VERHOEVENDE RUIJTER
— bureau voor landschap en stedenbouw —