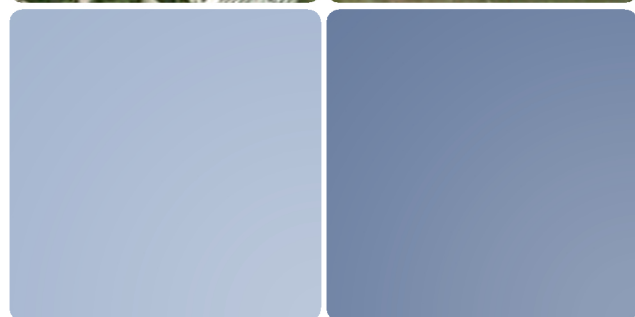
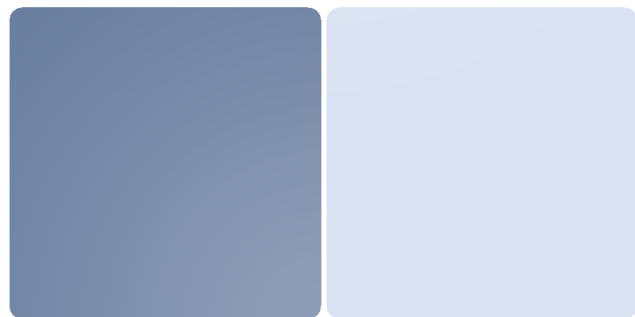




BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2013 (INCL. LINT OOSTEIND), HERZIENING 6, MAALDERIJSTRAAT OOSTEIND



**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2013 (INCLUSIEF LINT OOSTEIND),
HERZIENING 6, MAALDERIJSTRAAT OOSTEIND
GEMEENTE OOSTERHOUT**

Opdrachtgever: Thuisvester
Postbus 75
4900 AB Oosterhout NB

Werknummer: S/13.015.00

IMRO: NL.IMRO.0826.BSPMaalderij-VA01

Datum: 27 oktober 2016

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3.	Het plangebied en de directe omgeving	5
1.4	Toekomstige situatie	6
1.5	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	BELEID	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3.	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Functies	13
3.3	Bebouwing	14
3.4	Infrastructuur	14
3.5	Openbare ruimte	14
4.	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	15
4.1	Verkeer en parkeren	15
4.2	Hinder van bedrijven	15
4.3	Wet geluidhinder (Wgh)	16
4.4	Bodem	16
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.6	Luchtkwaliteit	19
4.7	Water	19
4.8	Flora en fauna	24
4.9	Externe veiligheid	25
4.10	Kabels en leidingen	26
4.11	Munitie	26
4.12	Geur	28
5.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	29
5.1	Het juridisch plan	29
5.2	Bestemmingen	29
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
7.1	Vooroverleg en inspraak	31
7.2	Ontwerpbestemmingsplan	31

Afzonderlijke bijlagen :

	omschrijving	opgesteld door	document-nummer	datum
1.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Agel Adviseurs	20150073	23-04-2015
2.	a. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend Veldonderzoek	Transect	Rapport 702 15050006	18-12-2015
	b. Archeologie Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven	Transect	rapport 917 15090023	10-05-2016
3.	Verkennd bodemonderzoek	Agel Adviseurs	20150073	10-06-2015
4.	Onderzoek geur veehouderijen	Agel Adviseurs	20150073	19-10-2015
5.	Memo Milieuparagrafen Bedrijfs- en Milieuvoering, geur en externe veiligheid	Agel Adviseurs	20150073	21-10-2015
6.	Quickscan Flora en Fauna	Agel Adviseurs	20150073	17-04-2015
7.	Waterparagraaf	Agel Adviseurs	20150073	28-07-2015
8.	a. Projectgebonden risicoanalyse CE 'Omlegging N629 Oosterhout – Dongen'	Expload B.V.	C14008-01, V1.1	27-06-2014
	b. Advies Expload planlocatie Maalderijstraat	Expload B.V.	mailbericht	14-03-2016

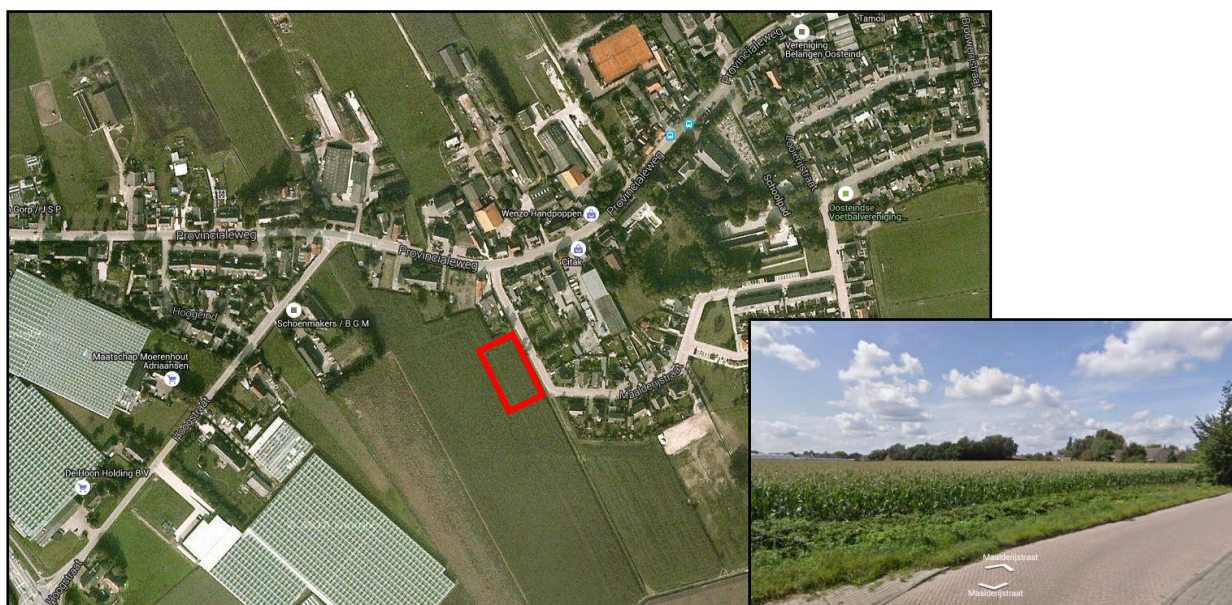
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Stichting Thuisvester heeft als primaire taak huisvesting aan te bieden aan de sociale doelgroep in de huursector en de goedkopere koopsector. Vanuit haar woningzoekende bestand bestaat de wens c.q. noodzaak huurwoningen en goedkope koopwoningen toe te voegen in de kern Oosteind. Het gebied is enige jaren geleden verworven door Stichting Thuisvester en maakte onderdeel uit van een grotere ontwikkelvisie. Deze is echter niet langer aan de orde, doch voor de onderhavig beoogde ontwikkeling is er een directe behoefte en noodzaak voor Stichting Thuisvester om aan haar taak- en doelstelling te kunnen voldoen. Verzocht is dan ook om de onderhavige locatie op korte termijn te ontwikkelen en hiervoor een bestemmingsplan in procedure te brengen. De ontwikkelingslocatie heeft de naam 'Maalderijstraat' gekregen.

1.2 Plangebied

Het plangebied te Oosteind, binnen de gemeente Oosterhout ligt aan de westkant van de Maalderijstraat welke aansluit op de Provincialeweg welke als lint dwars door Oosteind loopt. Het plangebied bestaat momenteel nog uit voormalige agrarische grond, waarbij alleen aan de oostkant woonpercelen zijn gelegen. Het plangebied is circa 1850m² groot.



Figuur 1 Luchtfoto met indicatie plangebied en omgeving (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Het plangebied en de directe omgeving

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Provincialeweg welke het dorp Oosteind ontsluit en eveneens een bebouwingslint door Oosteind vormt. Op deze weg sluit de Maalderijstraat aan, waar de planlocatie aan gelegen is. De directe omgeving bestaat aan de noord- en oostzijde uit vooral vrijstaande bebouwing met een landelijke architectuur en veel groen wat de straat een vriendelijk beeld geeft. De zuid- en westzijde betreffen een groene zone (agrarische functie) en bieden een vrij uitzicht richting het buitengebied.

1.4 Toekomstige situatie

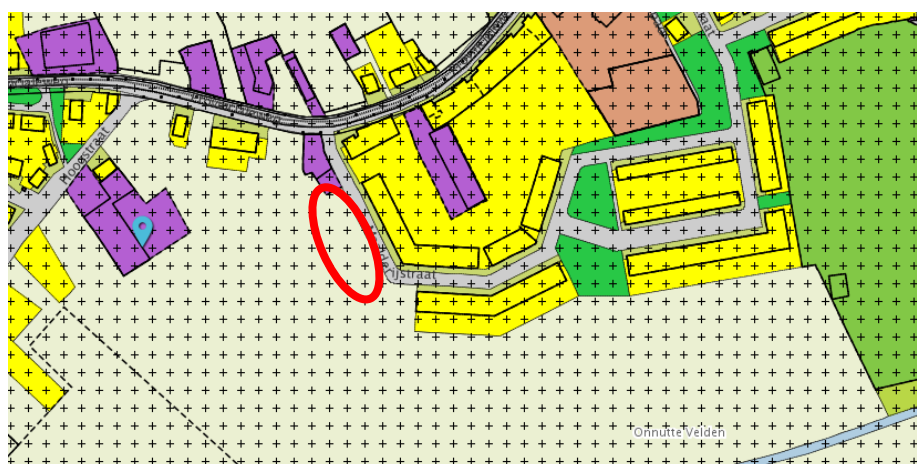
In het voorliggend stedenbouwkundig verkavelingsplan zijn 8 woningen opgenomen. Deze worden uitgevoerd in 2 blokken van elk 4 grondgebonden rijwoningen met 16 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De woningen worden met de achtertuinen zuidwest georiënteerd, deels voorzien van een ontsluiting. Aan de voorzijde (noordoost gelegen), worden de parkeervoorzieningen gerealiseerd.

De ligging van het projectgebied op de grens met de dorpskern en het buitengebied, maken het geheel tot een ruimtelijk aantrekkelijk woongebied. Verder is het stedenbouwkundig plan ruim van opzet en is er ruimte voor groen, hagen en/of bomen.

1.5 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (inclusief lint Oosteind') vastgesteld op 28 augustus 2014.

Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak) en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De gronden met deze bestemming zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarisch gebruik, zowel bedrijfsmatig als hobbymatig en geldt er een bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.



Figuur 2 Uitsnede plankaart met indicatie plangebied in rood aangeduid (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De plannen voor het ontwikkelen van de beoogde 8 woningen ter plaatse passen niet in het bestemmingsplan, vandaar dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid.

1.5 Leeswijzer

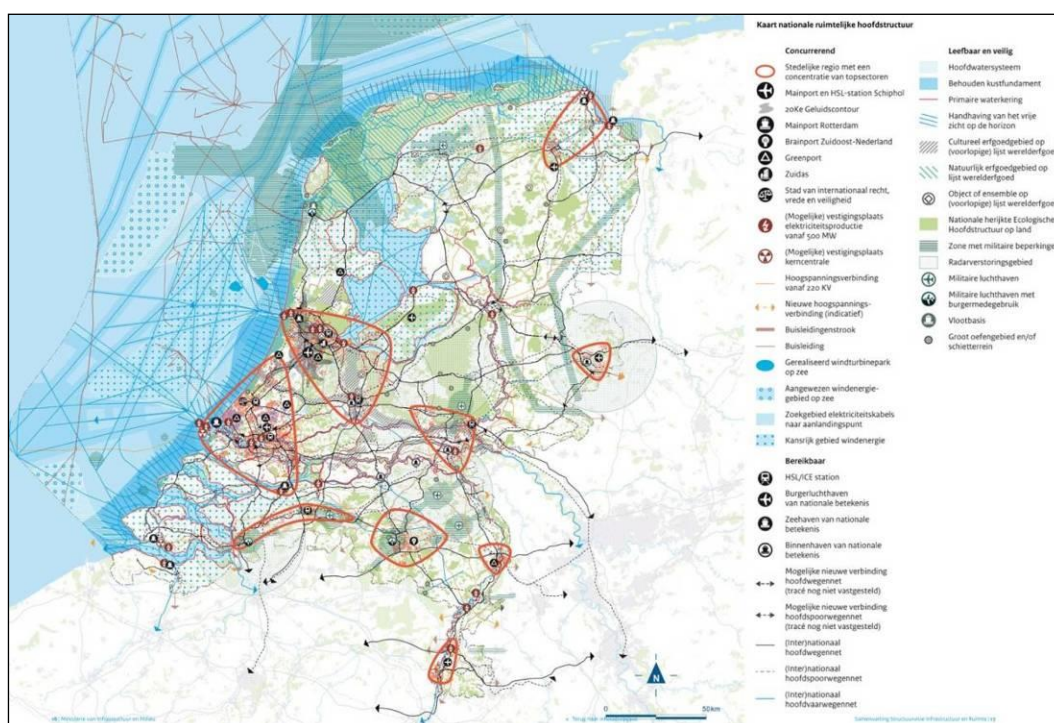
Hoofdstuk 1 geeft een inleiding waarin het plangebied wordt beschreven. In hoofdstuk 2 worden de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente beschreven en hoofdstuk 3 is een beschrijving van de beoogde situatie door middel van een planbeschrijving. De aspecten met betrekking tot het milieu worden weergegeven in hoofdstuk 4 en de juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 en 7 komen respectievelijk de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.

2. BELEID

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.



Figuur 3 Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

- 1) Concurrentiekracht
- 2) Bereikbaarheid
- 3) Leefbaarheid en veiligheid

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011. De onderwerpen in het Barro zijn gefaseerd in werking getreden, op 30 december 2011 en op 1 oktober 2012. De in het Barro geregelde onderwerpen dienen in het bestemmingsplan verantwoord te worden. Het onderhavige bestemmingsplan heeft echter geen raakvlakken met onderwerpen die het Rijk benoemd heeft.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, "Rijksbufferzones" en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een "Ladder voor duurzame verstedelijking" op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6. van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient een zorgvuldige ruimtelijke afweging plaats te vinden omtrent de inpassing van de nieuwe ontwikkeling in de omgeving. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan.

Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is een duurzaamheidsladder opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen en is opgenomen in de Verordening ruimte. De ladder bestaat uit drie treden:

- 1) Behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan daarbij zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
- 2) Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze (deels) in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
- 3) Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijk gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

In casu is er echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld is in de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid dat bij een beperkt aantal woningen (8 woningen in dit geval), er geen sprake is van 'verstedelijking', zoals bedoeld is in artikel 3.16., tweede lid, van het Bro, en daarmee kan een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege gelaten worden.

In regionaal verband worden voorts jaarlijks binnen de regio afspraken gemaakt vanuit de Verordening ruimte over de ontwikkeling van woningbouw in de gemeenten die onder het samenwerkingsverband RWB vallen. Deze worden bekrachtigd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). De afspraken zijn gebaseerd op de (3 jaarlijkse) provinciale bevolkings- en woningbehoeften prognoses. De gemeente vertaalt de afspraken in een meerjaren woningbouwprogramma en stemt waar nodig in subregionaal verband af. Vanuit het provinciale beleid geldt voor het kerkdorp Oosteind dat toevoeging van nieuwbouw gebaseerd moet zijn op het provinciaal uitgangspunt 'bouwen voor de natuurlijke behoefte / migratiecijfer nul (0)'. Daarnaast geldt het algemene uitgangspunt dat nieuwbouw primair plaatsvindt in het 'stedelijk gebied'. Voor de regionale woningbouwafspraken is, gebaseerd op bovenstaand uitgangspunt, in het gemeentelijk meerjaren programma rekening gehouden met een (gemiddelde) toevoeging van 4 woningen per jaar voor het kerkdorp Oosteind. Het onderhavige bouwplan is opgenomen in de woningbouwmatrix en voorziet in een woonbehoefte van 2 jaar. Het bouwplan past hiermee binnen de regionale- en lokale afspraken.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

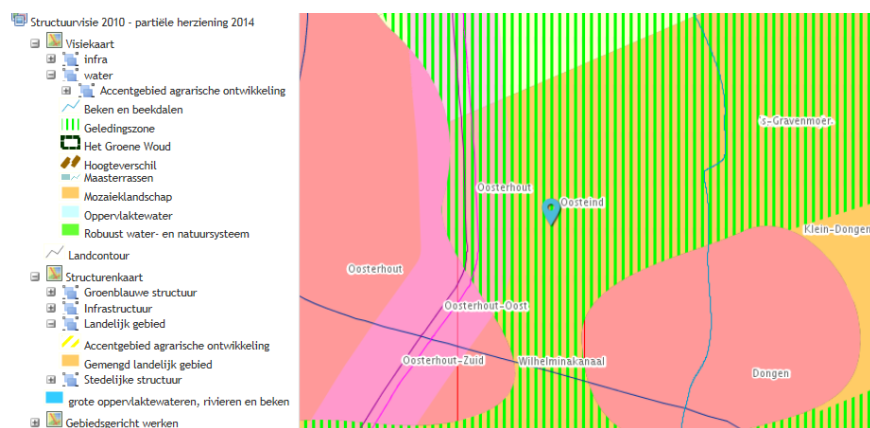
Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de “partiële herziening 2014” van de Structuurvisie 2010, vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de “Agenda van Brabant”.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

Om dit te bereiken zijn veertien provinciale ruimtelijke belangen van belang.

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Onderhavige planlocatie is gelegen binnen het structuurvisiegebied ‘Kernen in het landelijk gebied, bestaand stedelijk gebied’. Hiervoor worden door de gemeente op basis van de bevolkingsprognoses de woningbouw aantallen toegekend, waarbij voor de kerkdorpen een restrictief bouwbeleid geldt. Op basis hiervan heeft de gemeente Oosterhout bepaald dat er vier woningen per jaar toegevoegd kunnen worden.



Figuur 4: Structuurvisie Noord Brabant 2014 (Bron www.ruimtelijkeplannen.nl)

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Op 1 januari 2016 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (hierna Vr) herzien en in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

In de Verordening ruimte zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken
- ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- grond- en oppervlaktewatersysteem
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, teeltondersteunende voorzieningen)

In de Verordening ruimte is het uitgangspunt van de provinciale Structuurvisie om verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden, juridisch vastgelegd.

Het onderhavig plangebied heeft, blijkens de bij de Vr behorende kaarten, de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Aansluitend aan de dorpskern, gelegen ten overstaan van bestaande (burger)woningen, is de realisatie van woningbouw ter plekke het meest voor de hand liggend en past de voorgenomen ontwikkeling binnen de aanduiding "Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling". Artikel 8 van de Verordening maakt het mogelijk ter plaatse van deze aanduiding te voorzien in een stedelijke ontwikkeling, indien de ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied, zoals dat in casu het geval is. Bij de inrichting van het plan dient vervolgens rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken. Het plan is kleinschalig van opzet toch is een groene geleding grenzend aan de Maalderijstraat ingepast. Grenzend aan de agrarische percelen is deels een ontsluitingsweg voorzien en deels grenzen de tuinen van de woonpercelen direct aan dit buitengebied. Hierdoor wordt voorkomen dat er over de gehele grens van het plangebied 'achterkanten' komen.



Figuur 5 Verordening Ruimte 2014, geconsolideerde versie 1-1-2016, Themakaart Stedelijke ontwikkeling (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

Het bestemmingsplan voorziet in het behoud en de bevordering van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. De inrichting van het volgt de aanwezige kwaliteiten en structuren van het gebied. De aanwezige groene begeleiding ten behoeve van de ecologische en landschappelijke verbinding wordt in de ontwikkeling betrokken door een groene geleiding aan de Maalderijstraat in te passen. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik is gehanteerd door de ruimtelijke ontwikkeling te voorzien op een locatie binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, grenzend aan bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Oosterhout zijn geen andere mogelijkheden aanwezig om het beoogd programma te realiseren.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

Voorts dient het bestemmingsplan van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied te voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Middels onderhavige ontwikkeling wordt, naast de realisatie van de ecologische geleiding langs de Maalderijstraat, voorzien in een afdracht in het gemeentelijk groenfonds. Omdat binnen het plangebied niet voldoende ruimte en mogelijkheden aanwezig zijn om te voorzien in een kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.2, is tussen de initiatiefnemer en de gemeente overeengekomen dat 1% van het uitgeefbaar gebied wordt geïnvesteerd in een afdracht aan het gemeentelijk groenfonds. Hiermee wordt voorzien aan de gestelde kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

Toetsing artikel 4.3

Voorts dient het bestemmingsplan een verantwoording te omvatten ten aanzien van de woningkwaliteit en behoefte in relatie tot de gemaakte afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. In paragraaf 2.1 onder “ladder duurzame verstedelijking” is de nieuwbouw van 8 woningen toegelicht. Hieruit blijkt dat de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en dat het aantal woningen uit onderhavige ontwikkeling conform de plancapaciteit voor woningbouw worden uitgevoerd.

Conclusie

De ontwikkeling in het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid dat is opgenomen in de Verordening ruimte.

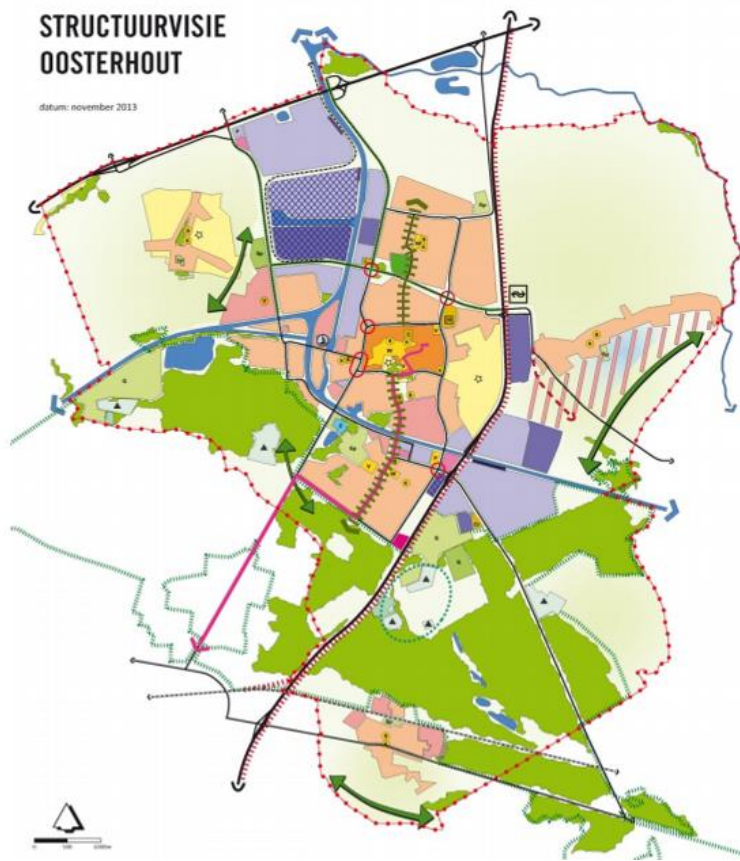
2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oosterhout (vastgesteld 22 oktober 2013)

Binnen de gemeente Oosterhout zijn belangrijke projecten in uitvoering of in ontwikkeling. Er is voldoende (fysieke) ruimte beschikbaar voor realisering van plannen op het gebied van woningbouw, bedrijventerrein en voorzieningen. Daarnaast bestaan er diverse plannen en ideeën voor verbetering van het landschap langs de zuidkant van Oosterhout, van de infrastructuur in de stad en van de ecologische structuren aan weerszijden van Oosterhout en aan de zuidkant. Door het college en de gemeenteraad zijn de laatste jaren belangrijke besluiten genomen over concrete, toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Deze projecten vloeien voort uit de totaalvisie op de ontwikkeling van de stad en haar drie kerkdorpen. De Stadsvisie vormt hiervoor de basis. Het is nu gewenst dat de samenhang tussen de afzonderlijke plannen zichtbaar wordt gemaakt in een integraal planfiguur in de vorm van een structuurvisie. Hieraan is ook behoefte in relatie tot de inwerkingtreding van de Wro en de mogelijkheden voor een eventueel kostenverhaal. De structuurvisie geeft een duidelijke richting voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de langere termijn. Het plangebied van deze structuurvisie omvat het gehele grondgebied van de gemeente.

Samenvatting

Oosterhout kan worden gekenmerkt als een aantrekkelijke familiestad, waar het goed wonen en leven is. Dit is destijds ook in de Stadsvisie als streefbeeld gekozen. De stad kent veel kwaliteit en variatie. Gevarieerde landschappen van open polders tot grote bosgebieden. Een stedelijk karakter maar ook karakteristieke dorpse omgevingen. De structuurvisie geeft aan het gemeentebestuur een afwegingskader voor dergelijke vraagstukken, naast de opgave om de vastgestelde projecten te realiseren.



Figuur 6 Kaart Structuurvisie Oosterhout, november 2013 (Bron: gemeente Oosterhout)

Woonvisie / meerjaren woningbouwprogramma

In de huidige visie wordt nog een richtinggevende verdeling aangegeven voor goedkoop, middelduur en duur. Het belangrijkste principe is; 'Bouwen naar de vraag vanuit de markt'. Op deze manier wordt uitvoering gegeven aan de doelstelling van een aantrekkelijke woongemeente met een gevarieerd woningaanbod. In het dynamische (jaarlijks te actualiseren) 10-jarlijkse meerjaren woningbouwprogramma dat als uitvoeringsdocument bij de Woonvisie behoort, wordt – conform het provinciale uitgangspunt “bouwen voor migratiecijfer nul”- voor het kerkdorp Oosteind uitgegaan van een maximale netto toevoeging van gemiddeld vier (4) woningen per jaar. De ontwikkeling van de locatie Maalderijstraat met vier sociale huurwoningen en vier goedkope koopwoningen, past getalsmatig binnen het meerjaren woningbouwprogramma. Daarnaast blijkt uit lokaal onderzoek (Woonmonitor) en een door de ontwikkelaar ingesteld onderzoek naar de vraagpotentie van deze locatie dat er een concrete vraag naar sociale huurwoningen – ook in Oosteind – is. Ook kwalitatief voldoet het plan daarmee.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Voor het plan 'Maalderijstraat' is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Uitgangspunt hiervoor is het realiseren van twee rijen van maximaal vier grondgebonden rijwoningen voor vier sociale huursector en vier goedkope starterwoningen in de koopsector met aan de voorzijde plaats voor haaks parkeren aan de straat.



Figuur 8 Stedenbouwkundig (verkavelings)plan Maalderijstraat (Bron: Dhondt)

3.2 Functies

Doel is om ter plaatse 8 nieuwe woonpercelen te ontwikkelen, uitgegeven in 2 rijen van 4 woningen. De woningen zijn voorzien van een voortuin en achtertuin en de hoekwoningen van zijtuinen. De opzet is ruim van opzet, passend bij het dorpse karakter. Aan de voorzijde van de woonpercelen zijn bovendien 16 parkeerplaatsen voorzien, wat de afstand tussen de bestaande woningen en de beoogde nieuwe woningen verruimt. Het openbaar gebied is daarmee eveneens ruim van opzet en biedt ruimte voor bomen en groen.

3.3 Bebouwing

De structuur van het nieuwe woongebied is in hoofdzaak bepaald door:

- De ligging aan de Maalderijstraat en het achterliggend agrarisch gebied;
- Het kleinschalig karakter van 2 x 4 woningen voor de sociale huursector en goedkope koopsector;
- De gemeentelijke parkeernorm, vormgegeven door 2 vakken ten behoeve van in totaal 16 haaks op de weg liggende parkeervakken (biedt een rustig straatbeeld).
- De vrije sector woningen in het aangrenzend gebied, wat zich vertaalt door een grote afstandsmaat tussen de bestaande woningen en de nieuw beoogde woningen. De bouwhoogte van de vrijstaande woningen kenmerkt zich door maximaal 2 bouwlagen met kap.

Ten noorden van de toekomstige bebouwing liggen voorts achtertuinen behorende bij de noordoostelijk hiervan liggende woonpercelen. Het uitzicht aan deze zijde is groen (heggen). In het verlengde van de Maalderijstraat staan voorts aan weerszijden van de weg vrijstaande woningen met veel groen uitkomend op een park.

De nieuwe woningen oriënteren zich met de voorzijde naar de Maalderijstraat zodat de achtertuinen grenzen aan het bestaand agrarisch gebied. De woningen zijn verdeeld in twee blokjes van vier woningen, waardoor er vier hoekwoningen ontstaan en vier rijwoningen. De architectuur van de woningen zal aansluiten op de bestaande woningen langs de Maalderijstraat en het landelijk karakter daarvan respecteren. De woningen zijn maximaal 2 bouwlagen met kap.

3.4 Infrastructuur

De Maalderijstraat sluit in het noorden aan op de Provincialeweg. Richting het oosten loopt deze straat door waar de Smederijstraat aansluit. Het hele woongebied is en blijft ingericht als 30 kilometerzone.

3.5 Openbare ruimte

Groen

In het openbaar gebied worden kleinschalige groenelementen gesitueerd zoals bomen bij de parkeergelegenheid. Elke woning krijgt een ruime voortuin waardoor de groenbeleving langs de Maalderijstraat in stand blijft.

Eventueel nieuw aan te planten groen in het plangebied zal in overleg met de gemeente worden bepaald. In de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zullen eisen worden gesteld aan het soort groen dat gepland zal gaan worden.

Uitgangspunt is aansluiting op het bestaande groen die zich langs de Maalderijstraat bevindt.

4. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het aantal verkeersbewegingen dat als gevolg van deze kleinschalige ontwikkeling zal toename is dermate gering dat hier geen onderzoek naar is gedaan.

Parkeren

Ingevolge het gemeente parkeerbeleid "Stilstaan in de toekomst; parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)", vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2009 is 1,5 parkeerplaats per sociale huurwoning vereist, totaal aldus 12 parkeerplaatsen. In het plan zijn 16 parkeerplaatsen voorzien en voldoet daarmee ruimschoots aan de parkeernorm.

Openbaar vervoer

Aan de Provinciale weg is op ca 500 m afstand de bushalte 'Schoolpad' met buslijn 206 gelegen. Deze ontsluit het dorp naar bijvoorbeeld Oosterhout en Waalwijk.

4.2 Hinder van bedrijven

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de V.N.G. van 2009 wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk dient te worden aangehouden om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Milieucategorie 1 en 2 -bedrijven en instellingen zijn volgens de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" goed te integreren in een woongebied. Op de locatie zelf zijn geen milieuhinderlijke bedrijven aanwezig.

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied een aantal bedrijven gelegen. Deze bedrijven hebben een zogenaamde milieuzone, welke tot over de bouwlocatie kan vallen. Indien dit het geval is, moet er worden nagegaan of er maatregelen getroffen kunnen worden om overlast richting de (toekomstige) bewoners te voorkomen. Onderstaande toelichting geeft inzicht in de bedrijven uit de omgeving. Hieruit blijkt dat er geen overlast richting de (toekomstige) bewoners te verwachten is.

De voor de planontwikkeling relevante bedrijven zijn in onderstaande tabel weergegeven.

SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG-Categorie	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m)	Maatgevend aspect
454	Hoogstraat 106	Autoherstelbedrijf	2	30 (10*)	+/- 110	Geluid
2561	Provinciale weg 57	Metaalbewerkingsbedrijf	3.2	100 (50*)	+/- 120	Geluid
451	Provinciale weg 63	Garagebedrijf	2	30 (10*)	+/- 90	Geluid
2561	Provinciale weg 64	Metaalbewerkingsbedrijf	3.2	100 (50*)	+/- 15	Geluid
-	Provinciale weg 65	Statische opslag	2	30 (10*)	+/- 75	Geluid
-	Provinciale weg 76A	Statische opslag	2	30 (10*)	+/- 70	Geluid

Tabel Juridisch-planologisch mogelijke bedrijven met richtafstanden

(bron: Agel)

Op de Provincialeweg 64 is het bedrijf Bero gesitueerd. Bero is een metaalslijp- en polijstinrichting. De inrichting heeft een bebouwde oppervlakte van circa 140 m². Voor mechanische oppervlaktebehandeling geldt een richtafstand van respectievelijk 10, 30 en 50 meter voor het aspect geur, stof en geluidhinder ten opzichte van gemengd gebied. Aan de gereduceerde richtafstanden van stof en geluidhinder wordt derhalve niet voldaan.

Verondersteld wordt dat het bedrijf qua aard en omvang niet vergelijkbaar is met een regulier metaalbewerkingsbedrijf, welke bedoeld wordt in de VNG-brochure. Gezien de grootte van het bebouwde oppervlakte wordt niet gewerkt met groot mechanisch materieel en is de milieubelasting naar de omgeving derhalve ook minder groot dan bij een regulier metaalbewerkingsbedrijf. In de directe omgeving bevinden zich al woningen die gelegen zijn op een afstand van circa 15 meter. Derhalve beperken de nieuwe woningen niet extra, omdat het bedrijf moet voldoen aan de uitgangspunten van de geldende milieuvergunning.

Conclusie

De bedrijfs- en milieuzonering vormt in casu geen belemmering voor de ontwikkeling van het beoogde plan omdat de bestaande woningen op een afstand van 15 m van het bedrijf Bero, de beperkende factor zijn.

4.3 Wet geluidhinder (Wgh)

Het plangebied is gelegen aan de Maalderijstraat in de woonkern Oosteind en bestaat uit het realiseren van 2x 4 rijwoningen. In het kader van een goede ruimtelijke opening dient voor onderhavig plangebied een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai te worden uitgevoerd, hiervoor zijn de Provincialeweg en de Maalderijstraat (30 km per uur) relevant. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige functies binnen de ruimtelijke ontwikkeling als gevolg van het wegverkeer en deze te toetsen aan het wettelijk kader.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone.

Conclusie

Uit akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai van 23 april 2015 blijkt dat de geluidbelastingen als gevolg van wegverkeerslawaaai geen overschrijding geven van de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder en legt dan ook geen beperkingen op aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Ook kan met betrekking tot het akoestisch klimaat van de omgeving de situatie worden beoordeeld als een redelijk tot goed woon- en leefklimaat.

4.4 Bodem

Door Agel Adviseurs is veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied, in het kader van het verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740. In het grondwater is bij de bemonstering en de herbemonstering een matig verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond en een licht verhoogde gehalte aan barium aangetoond. Aannemelijk is dat er sprake is van een verhoogde achtergrondwaarden. Op basis van dit vooronderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grondmonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn er met de huidige milieuhygi-

enische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen te verwachten bij de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie. De bevindingen van de onderzoeksresultaten zijn opgenomen in het rapport van 10 juni 2015.

Conclusie

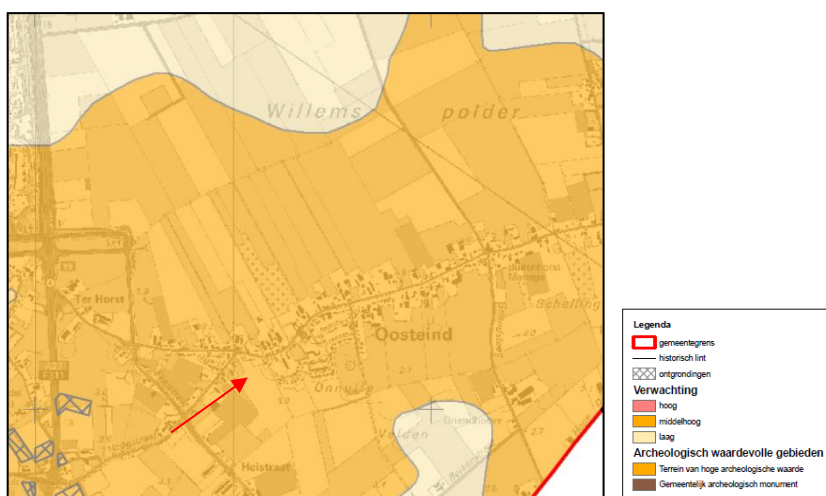
Vanuit milieukundig oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn.

Archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is aan de planlocatie geen verwachtingswaarde toegekend. Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Oosterhout van 27 januari 2012 is aan de locatie echter een middelhoge archeologische verwachting toegekend. Bij ingrepen dieper dan 50 cm en groter dan 100 m² geldt er een archeologisch onderzoeksplicht. Dit start met een vooronderzoek.



Figuur 15 Archeologische beleidskaart (bron: gemeente Oosterhout)

1. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Door Transect is in juni 2015 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd. De rapportage dateert van 18 december 2015 en is opgenomen in bijlage 2a van het bestemmingsplan.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het bureau- en veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans groot is dat er eventuele resten in het plangebied aanwezig zijn die samenhangen met een voormalige nederzetting uit de periode Neolithicum-IJzertijd en/of de Late Middeleeuwen. Op basis van de onderzoeksresultaten werd geadviseerd een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven te laten uitvoeren (IVO-P).

2. Proefsleuvenonderzoek (IVO-P)

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is een waarderend vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd. Dit advies is door het bevoegd gezag overgenomen. Door Transect is in maart 2016 een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P) uitgevoerd. De rapportage dateert van 10 mei 2016 en is opgenomen in bijlage 2b van het bestemmingsplan.

Het plangebied bevindt zich op de flank van een (dekzand- of terras) welving, waarbij het relatief hoogste punt ten zuiden van het plangebied ligt. Een intacte podzol ontbreekt. Latere bodembewerkingen (ploegwerkzaamheden) hebben ervoor gezorgd dat de oorspronkelijke podzol afgetopt is. Alleen de onderzijde van een (mogelijke) BC-horizont is nog sporadisch aanwezig.

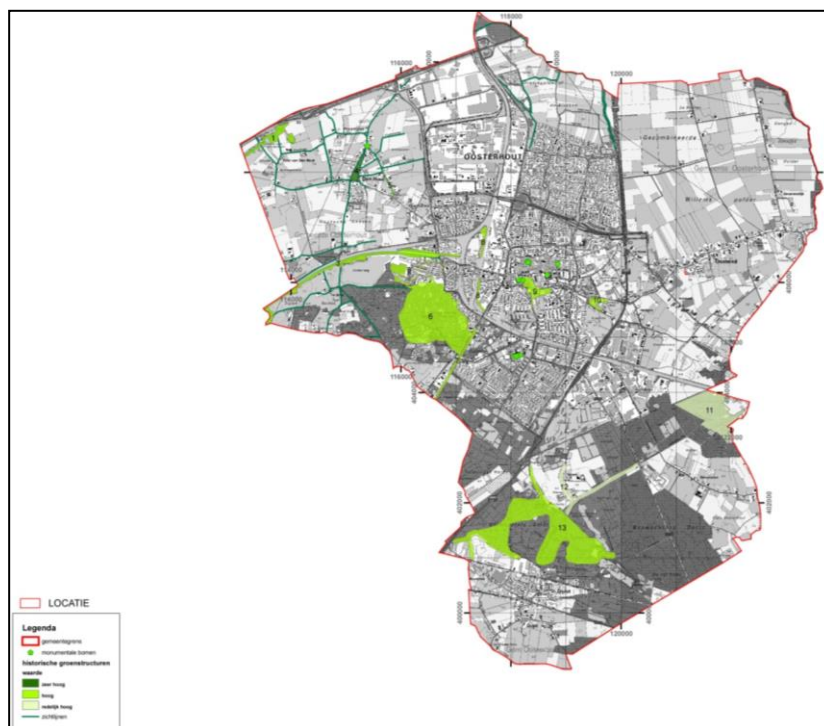
Ondiepe sporen kunnen hierdoor verdwenen zijn. Diepere sporen zijn hierdoor afgetopt. Middels het IVO-P heeft het plangebied alleen sporen uit de Nieuwe tijd opgeleverd. Het betreft onder andere een perceelgreppel welke met behulp van historisch kaartmateriaal te dateren is in de periode 1870-1930. De overige sporen bestaan met name uit (zandwinnings)kuilen en een mogelijk paalgat danwel spitspoor. Ook deze sporen dateren uit de Nieuwe tijd. Het vondstmateriaal bestaat uit enkele fragmenten bouwmaterialen en enkele fragmenten aardewerk uit de Nieuwe tijd (met name roodbakkerd aardewerk en industrieel wit). Het plangebied heeft lange tijd als akker gediend. Zeker vanaf het begin van de 19^e eeuw, maar mogelijk eerder.

Conclusie

Middels de waarderingstabel is vastgesteld dat het plangebied geen behoudenswaardige resten bevat. Het advies is om geen vervolgonderzoek te doen, gezien dit weinig tot geen nieuwe informatie zal opleveren. Daarom wordt middels het onderzoek het terrein vrijgegeven voor verdere ontwikkeling met dien verstande dat de uitvoerder van de grondwerkzaamheden volgens de Monumentenwet verplicht is om eventuele vondsten te melden bij de bevoegde overheid.

Cultuurhistorie

Op de Waardenkaart historisch groen van de gemeente Oosterhout van 27 januari 2012 is geen historische waarde opgenomen voor de locatie aan de Maalderijstraat. Vanuit archeologie en cultuurhistorie bezien zijn er derhalve op dit moment geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen.



Figuur 16 Waardenkaart historisch groen (Bron: gemeente Oosterhout)

4.6 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit dient voldaan te worden aan de grenswaarden zoals weergegeven in de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen, Stb. 2007,141). In het nieuwe wettelijke kader, dat op 15 november 2007 is vastgesteld, is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met twee ontsluitingswegen en meer dan 3000 woningen.

Het projectgebied omvat maximaal 8 nieuw te realiseren woningen. Hiermee is het aantal lager dan de genoemde 3000 en daarmee zal het project niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft er geen directe toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

Conclusie

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

4.7 Water

In deze waterparagraaf wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de toekomstige ontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding heeft en middels welke maatregelen / voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

4.7.1. Beleid

De gemeente Oosterhout heeft een verbreed gemeentelijk rioleringsplan opgesteld voor een periode van vier jaar, met als planperiode 2012-2016. Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente en heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010- 2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. Veelal is voor ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteleren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met regenwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

4.7.2. Vooroverleg met waterschap

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

Randvoorwaarden en uitgangspunten

In het kader van de watertoets zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten van waterschap Brabantse Delta en de gemeente Oosterhout verzameld. De belangrijkste randvoorwaarden van het waterschap en de gemeente voor het plan zijn hieronder weergegeven:

Regenwaterafvoer

- Bij nieuwbouw geldt dat het regenwater in principe niet mag worden afgevoerd op de gemeentelijke riolering mits de aanwezige regenwaterriolering hiervoor is aangelegd. Ter plaatse van de Maalderijstraat is een regenwaterriolering aanwezig;
- Voorkeursvolgorde aanhouden: infiltratie - berging - afvoer;
- Bij de bouw worden geen milieuvervuilende of uitlogende materialen of stoffen gebruikt;
- Infiltratie mogelijk als K-waarde (doorlatendheid bodem) 0,5 m per dag of groter is;
- De voorkeur van het waterschap en gemeente gaan uit naar oppervlakkige afstroming van regenwater (ook daken) en het bergen en infiltreren van regenwater op eigen terrein;
- PVC uitvoeren in de kleur grijs als er aangesloten wordt op een regenwaterriolering of uitvoeren in de kleur groen als aangesloten op een infiltrerende voorziening;
- In verband met terugdringen onderhoudskosten alleen kolken toepassen als geen andere afvoer mogelijk is;
- Diameters door berekening te bepalen;
- Schroepputjes in de achtertuin te allen tijde aansluiten op DWA.

Vuilwaterafvoer

- PVC uitvoeren in kleur oranje/bruin;
- Diameters door berekening te bepalen;
- Aansluiten (eventueel met pomp) op bestaand omliggende gemengd of vuilwaterstelsel.

In haar reactie op het vooroverleg heeft waterschap Brabantse Delta aangegeven een positief wateradvies te geven aangezien de belangrijkste uitgangspunten naar wens zullen worden opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

4.7.3. Praktische samenvatting uit VGRP gemeente Oosterhout

In het VGRP van de gemeente Oosterhout zijn allerlei beleidskeuzes gemaakt die bij de uitvoering van werken of ontwikkeling van nieuwbouwlocaties nageleefd moeten worden. Een praktisch samenvatting is daarvoor als bijlage D in het VGRP opgenomen en als bijlage bij deze waterparagraaf opgenomen. Mogelijke van toepassing zijn de zaken moeten dus worden gerespecteerd. Bij tegenstrijdigheden of technisch onhaalbare zaken moet in overleg met de Gemeente een oplossing gevonden worden

4.7.4. Beschrijving van de huidige situatie

Riolering

In de Maalderijstraat is een gescheiden rioolstelsel (2x rond beton 300 mm, putdekselhoogte 2,70m+ NAP) gelegen, welke in beheer is bij de gemeente Oosterhout. Ten noorden van het plangebied in de Provincialeweg ligt een afvalwatertransportleiding van Waterschap Brabantse Delta.

Bodem en infiltratie

De dichtstbijzijnde bodemkundige hoofdeenheid wordt gekenmerkt als 'zandgronden, voedselarm en vochtig tot droog'. De detailbodemkaart geeft aan dat het een kamppodzolgrond, leemarm en zwak lemig fijn zand betreft. De regionale bodemopbouw is afgeleid aan de hand van de bodemkaart Nederland en samengevat in onderstaande tabel.

Regionale bodemopbouw (bron: Bodemkaart Nederland).

Diepte (m-mv)	Geohydrologische opbouw	Formatie	Samenstelling
0 - 2	deklaag	Westlandformatie	matig fijn zand
2 - 12	eerste watervoerende pakket	Kreftenheye en van Sterksel	matig grof zand
12 - 62	scheidende laag	Kedichem en Tegelen	klei en matig fijn zand
62 - 107	tweede watervoerende pakket	Maassluis	schelpenhoudend grof zand

Conform de wateratlas van de provincie Noord-Brabant wordt het plangebied aangeduid als infiltratiegebied. In de historische situatie heeft het plangebied ook de aanduiding infiltratiegebied. De grondwaterstroming blijkt in het eerste watervoerende pakket noordwestelijk gericht te zijn.

Waterschapsaspecten

De dichtstbijzijnde watergang betreft een categorie B-waterloop aan de straatzijde van het plangebied. Het betreft geen doorgaande waterloop. Deze waterloop watert af naar de waterloop categorie A 'OVK10374' ten zuiden van het plangebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterbeschermingsgebied, beschermd gebied wat is aangewezen als waterberging, keringen, peilbesluitgebied of beschermd natuurgebied.

Grondwater

Op basis van de wateratlas is het plangebied gelegen in grondwatertrap VII (GHG 1,00 m – mv, GLG 2,50 m –mv). Ter hoogte van het plangebied heeft de gemeente Oosterhout concrete grondwatergegevens welke verkrijgen zijn middels peilbuizen.

Circa 700 meter ten noordoosten van het plangebied, ter hoogte van de Provincialeweg 116 en 144 zijn een tweetal peilbuizen geplaatst welke sinds 2006 worden gemonitord. Op basis van de meetgegevens betreft de GHG:

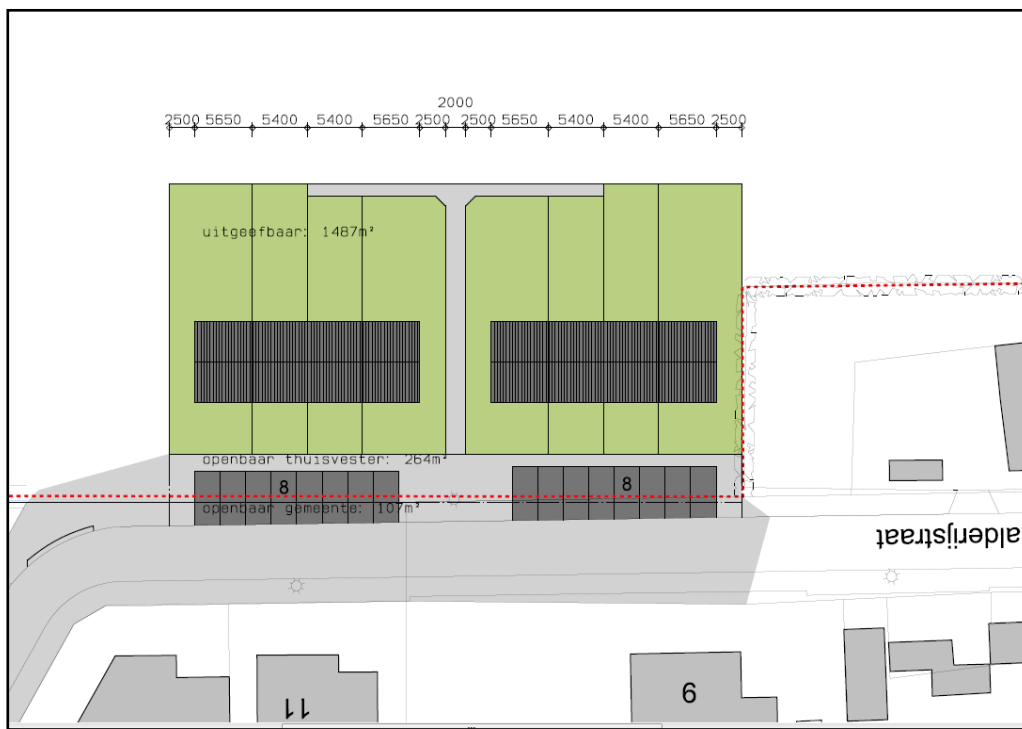
- Peilbuis 43 (Provincialeweg 116): 1,55 m + N.A.P.
- Peilbuis 44 (Provincialeweg 144a): 1,25 m + N.A.P.

De maaiveldhoogte van het plangebied verloopt van ca. 2,25 tot 2,50 m +N.A.P. (bron: AHN). Uitgaande van het laagst gelegen maaiveld (2,25 m+ NAP) en de hoogste gemeten GHG (1,55 m+ NAP) bevindt de GHG op circa 0,70 m-mv.

4.7.5. Toekomstige situatie

Planontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkeling omvat de realisatie van acht grondgebonden huurwoningen voor de sociale huursector. De huurwoningen worden gebouwd in twee blokken van vier rijwoningen gericht op de Maalderijstraat. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak. Aan de Maalderijstraat zullen 16 (haaks) parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Zie onderstaand stedenbouwkundig ontwerp.



Figuur 18 Stedenbouwkundig ontwerp

(bron: Dhondt)

Het plangebied kent in de huidige situatie een agrarisch gebruik als maïsland en is volledig onverhard. De verdeling van de oppervlaktes in de toekomstige situatie zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Oppervlaktes	Toekomstig m²
Uitgeefbaar perceel (50% verhard)	744
Uitgeefbaar perceel (50% onverhard)	743
Openbaar gebied verhard	371
Totaal	1.858

Op basis van deze gegevens wordt in totaal 1.115 m² aan verhardingen gerealiseerd.

Waterbezwaar

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van regenwater, Brabants waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Met een verhardingstoename van 1.115 m² valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van minder dan 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap. De gemeente Oosterhout conformeert zich aan het beleid van het waterschap Brabantse Delta.

Behandeling regenwater (RWA)

Het regenwater dat terechtkomt op de bebouwing en terrein verharding wordt beschouwd als schoon wanneer geen milieuvervuilende of uitlogende materialen of stoffen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit schone regenwater dient gescheiden van het vuilwater te worden verwerkt conform het beleid van de gemeente Oosterhout. Conform de gemeente geldt bij nieuwbouw dat het regenwater in principe niet mag worden afgevoerd op de gemeentelijke riolering mits de aanwezige hemelwaterriolering hiervoor is aangelegd. Ter plaatsen van de Maalderijstraat is regenwaterriolering aanwezig. Het regenwater vanuit de nieuwbouw kan in principe worden aangesloten op de aanwezige hemelwaterriolering. In achtertuinen moeten schrobputjes aangebracht worden die aangesloten worden op het vuilwaterriool. Dit om vervuiling van de bodem of oppervlaktewater te voorkomen bij lozingen van huishoudmiddelen. De Gemeente accepteert een maximale afvoercapaciteit van 75 l/sec/ha voor het lozen van regenwater op rioleringssystemen.

Overige waterschapsaspecten

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterbeschermingsgebied, beschermd gebied wat is aangewezen als waterberging, keringen, peilbesluitgebied of beschermd natuurgebied.

Behandeling vuilwater (DWA)

In het plangebied worden 8 woningen worden gerealiseerd. Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120 \text{ liter} \times 8 = 2.400 \text{ liter}$ per dag vanuit het plangebied wordt "geproduceerd". De vuilwaterafvoer (DWA) van de nieuwe woningen wordt aangesloten op het gescheiden rioolstelsel gelegen in de Maalderijstraat. Voor het maken of vergroten van aansluitingen moet een aanvraagformulier ingediend worden bij de Gemeente. Kosten voor aanpassing en aansluiting op de riolering zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Voor het aanvragen, aanleggen en gebruik van rioolaansluitingen zijn door de Gemeente voorschriften opgesteld, die kunnen worden opgevraagd bij de Gemeente. De Gemeente hanteert de stelregelen van 1 aansluiting per pand/perceel. Bij een vuilwater- en een regenwaterafvoer worden er 2 aansluitingen gemaakt, 1 voor elke afzonderlijke waterstroom.

Toetsing ontwateringsnorm (VGRP 2012-2016)

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt in de ontwerpfasen van een nieuwbouwlocatie al rekening gehouden met de grondwaterstand in relatie tot de beoogde functie. Met de ontwateringsdiepte wordt de minimale afstand tot de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) aangeduid. De gemeente Oosterhout heeft in het vGRP per stedelijke functie een ontwateringsdiepte opgenomen, deze staan vermeld in onderstaande tabel.

Functie stedelijk gebied:	Ontwateringsdiepte (m -mv.)
Bebouwing – Wonen & Werken	
▪ met kruipruimte	0,70-
▪ kruipruimteloos	0,30-
Wegen	0,70-
Groen – Plantsoenen en Parken	0,50-
Groen - Sportparken	0,50-

Plangebied getoetst aan norm

Voor het plangebied heeft de functie 'Bebouwing Wonen & Werken met kruipruimte' de diepste ontwateringsnorm, namelijk 0,70 m –mv. en is dus leidend voor het plangebied als ontwateringsdiepte. De maaiveldhoogte van het plangebied verloopt van ca. 2,25 tot 2,50 m +N.A.P. (bron: AHN). Uitgaande van het laagst gelegen maaiveld (2,25 m+ NAP) en de hoogste gemeten GHG (1,55 m+ NAP) dan bevindt de GHG circa op 0,70 m-mv. Het toekomstige maaiveldniveau zal naar alle waarschijnlijkheid niet veel afwijken van het huidige maaiveldniveau, waardoor in de toekomst aan de ontwateringnorm zal worden voldaan.

Verdiept bouwen

Volgens de eisen van het waterschap dient er kwelwaterneutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie geen extra kwel mag ontstaan. Met name de gevolgen van het verdiept bouwen van bijvoorbeeld de kelders in het plangebied verdient de aandacht. Als het aantrekken van extra kwelwater door bouwactiviteiten onvermijdelijk is dan zijn mitigerende of compenserende maatregelen noodzakelijk. De extra hoeveelheid kwel dient dan in het plangebied zelf te worden geborgen. In het voorliggend bouwplan worden geen kelders voorzien.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

Het waterschap Brabantse Delta heeft op 2-11-2015 in het kader van het wettelijk vooroverleg, een reactie op de waterparagraaf gegeven. Ten aanzien van de toelichting, de regels en de plankaart hebben zij geen opmerkingen en geven derhalve een positief wateradvies.

4.8 Flora en fauna

Ecologische quickscan

Door Agel is op 15 april 2015 een ecologische quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd. Door middel van deze quickscan zijn de volgende vragen beantwoord:

- Welke, middels de Flora- en faunawet beschermde flora en fauna komen (potentieel) voor in het plangebied?
- Welke negatieve effecten kan de (potentieel) aanwezige flora en fauna ondervinden van de ingreep?
- Houdt, gelet op de mogelijke negatieve effecten, het uitvoeren van de ingreep een overtreding van de Flora- en faunawet in?
- Naar welke soorten en functies dient eventueel aanvullend onderzoek plaats te vinden?
- Zijn (mogelijke) negatieve effecten op beschermde gebieden op voorhand uit te sluiten of is hier een nadere toetsing voor nodig?

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en half juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn.

Er wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht. Op grond van de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van de ingreep worden geen significant negatieve effecten verwacht op de kwaliteit van beschermde gebieden.

Conclusie

In algemene zin kan op basis van de quickscan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd.

4.9 Externe veiligheid

De toetsing ten behoeve van de externe veiligheid betreft het risico veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en per buisleiding en het risico veroorzaakt door risicovolle inrichtingen die onder het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) en de overige objecten die een externe veiligheidsrisico kennen, vallen. Een overzicht van de risicovolle activiteiten in de nabijheid van het plangebied is afgeleid uit de risicokaart Noord-Brabant. Er zijn geen risico-objecten waarvan het zogenaamde plaatsgebonden risico het plangebied overlapt of waarvan het groepsrisico relevant is voor het plangebied.

Op een afstand van ruim 500 meter is een aardgasleiding gelegen met kenmerk Z-521. Deze leiding heeft een werkdruk van 40 bar en een diameter van 8 inch. Het invloedgebied bedraagt derhalve 100 meter. Het invloedgebied reikt derhalve niet tot het plangebied.

Conclusie

Er is geen relevant veiligheidsrisico voor het plangebied aanwezig vanwege de grote afstand.



Figuur 19 Uitsnede risicokaart externe veiligheid (Bron: provincie Noord-Brabant)

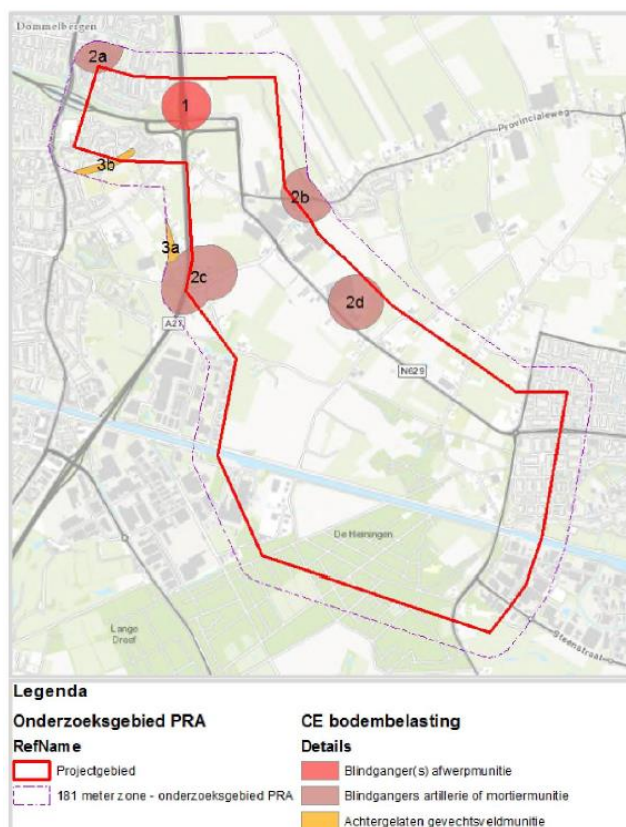
4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen, behalve de gebruikelijke bekabeling, geen bijzondere kabels en/of leidingen.

4.11 Munitie

In opdracht van Provincie Noord Brabant Bureau Voorbereiding Infrastructuurle Werken Directie Economie en Mobiliteit heeft Expload in 2014 een projectgebonden risicoanalyse CE uitgevoerd voor de 'Omlegging N629 Oosterhout – Dongen'. De onderzoeksresultaten zijn omschreven in de bijgevoegde rapportage met kenmerk RN C14008-01, V1.1, d.d. 27 juni 2014 (bijlage 8a).

Alhoewel het onderzoeksgebied voor dit onderzoek niet plangebied Maalderijstraat Oosteind dekt, is met dit onderzoek wel een goed beeld ontstaan van de gebeurtenissen die er tijdens de Tweede Wereldoorlog (WOII) in de directe omgeving van dit plangebied hebben plaatsgevonden. Tijdens de bevrijding van Oosterhout zijn Geallieerde gevechtseenheden via Oosteind opgetrokken naar Oosterhout. Voor zover op basis bronnenmateriaal geconcludeerd kan worden hebben er binnen het plangebied Maalderijstraat Oosteind geen gevechtshandelingen plaatsgevonden.



Figuur 20: Begrenzing en aandachtsgebieden projectgebied Omlegging N629, bron; Expload/gemeente Oosterhout.

Even ten noorden van plangebied Maalderijstraat Oosteind is wel een verdacht gebied afgebakend, verdacht gebied 2b zoals op bovenstaande figuur staat weergegeven. Dit gebied is als verdacht aangemerkt omdat er in 1981 een Oud Hollandse brisantgranaat van 75 mm is aangetroffen. De granaat was voorzien van een tijdontsteker. Uitgangspunt is dat het gebied werd beschoten met artillerie en dat er mogelijk meerdere granaten in de directe omgeving van dit gebied terecht gekomen zijn. Een gebied tot 200 meter rondom de vindplaats is aangemerkt als verdacht. Het is echter ook mogelijk dat de spontane vondst een luchtafweergranaat betrof waarmee op vliegtuigen werd geschoten. In voorkomend geval is de kans zeer klein dat er meerdere granaten op de locatie terecht gekomen zijn.

Zekerheidshalve heeft Expload een luchtfoto geraadpleegd en beoordeeld die op 12 september 1944 zijn genomen, zie bijlage 8b. Ter plaatse van plangebied Maalderijstraat Oosteind en de directe omgeving zijn geen sporen van oorlogshandelingen zichtbaar. Figuur 21 toont een uitsnede uit de geraadpleegde foto (Kenmerk luchtfoto: 196_54_3407_Oosteind_1944), met



rechts de ligging van plangebied Maalderij-
straat ingepast t.o.v. verdacht gebied 2b.

Figuur 21: Uitsnede luchtfoto 1944 met het plangebied ten opzichte van verdacht gebied 2b.

In de directe omgeving van het plangebied hebben na WOII al eerder opgebreide schaal grondroerende werkzaamheden plaatsgevonden. De bestaande woonwijk met alle bijbehorende infrastructuur zijn in de jaren 80 gerealiseerd, zonder dat hierbij CE zijn aangetroffen. Een uitsnede van een recente luchtfoto van het plangebied ten opzichte van verdacht gebied 2b.



Figuur 22: Uitsnede recente luchtfoto met het plangebied ten opzichte van verdacht gebied 2b.

Expload adviseert geen nader onderzoek naar CE uit te voeren. De geplande werkzaamheden kunnen met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van CE regulier worden uitgevoerd. Het advies luidt om binnen het plangebied geen nader onderzoek naar CE uit te voeren, maar te volstaan met het toepassen van het 'Protocol toevalsvondst' zoals is opgenomen als bijlage 6.10 in de bijgevoegde rapportage met kenmerk RN C14008-01, V1.1, d.d. 27 juni 2014 (bijlage 8a van dit bestemmingsplan).

4.12 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat wordt bij een ruimtelijke ordeningstoets voor de omgekeerde werking eveneens de Wet geurhinder en veehouderij toegepast. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom). Naast geurnormen houdt de Wgv ook rekening met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

De gemeente Oosterhout heeft geen geurverordening opgesteld. Derhalve wordt aangesloten bij de geldende normen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Omdat Oosterhout geen concentratiegebied is, geldt een geurnorm van 2 ouE/m³ voor gebieden binnen de bebouwde kom.

De veehouderijen aan de Ter Horst 2, Heistraat 8a en Provincialeweg 67 zijn de meest bepalende veehouderijen voor de geurbelasting. De geuremissie van deze veehouderijen bedraagt respectievelijk 34.267, 38.550 en 12.954 ouE/m³. Middels een geuronderzoek d.d. 19 en 21 oktober 2015 door Agel Adviseurs, is bepaald dat de veehouderijen voldoen aan de voor- en achtergrondbelasting.

Daarnaast geldt dat de omliggende veehouderijen niet beperkt worden door de komst van de woningen. Reeds andere geurgevoelige objecten in de omgeving van de veehouderijen zijn bepalend voor de milieuruimte.

Conclusie

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Het juridisch plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de ontwikkeling aan de Maalderijstraat. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en de bij het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voorts is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen van de gemeente Oosterhout. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

Er is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan in verband met de rechtszekerheid voor direct omwonenden.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen binnen dit bestemmingsplan.

5.2 Bestemmingen

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Tuin

De voor- en zijtuinen die grenzen aan het openbaar gebied hebben de bestemming Tuin gekregen. Binnen deze bestemming is ruimte voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen, inritten en parkeren ter plaatse van een inrit. Binnen deze bestemming is bouwen, grenzend aan de bestemming Wonen, onder nader gestelde voorwaarden mogelijk.

Verkeer

De wegen en parkeerplaatsen in het plangebied hebben de bestemming Verkeer gekregen. Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, een calamiteitenroute, groenvoorzieningen, kunstobjecten, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, ontmoetingsplaatsen, terrassen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Wonen

De nieuw te realiseren woningen hebben de bestemming Wonen gekregen. Binnen de bestemming Wonen wordt in het bouwvlak de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte en in een aantal gevallen het maximaal te bebouwen oppervlakte op de verbeelding aangegeven. Naast de goot- en bouwhoogte is per bouwvlak het aantal te bouwen woningen op de verbeelding aangegeven. Verder zijn de gebruikelijke regels met betrekking tot aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven binnen deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming Wonen is verder onder andere ruimte voor tuinen, erven, bergingen, groenvoorzieningen, parkeren, voorzieningen voor verkeer en verblijf, speelvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Algemene regels

Naast de bestemmingsregels zijn er tevens algemene regels en overgangs- en slotregels van toepassing op het plangebied. Hierin zijn algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels opgenomen.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Grondeigenaar en initiatiefnemer woningbouwcorporatie Stichting Thuisvester heeft het gebied in 2007 verworven. De corporatie heeft als doel en taakstelling om woningen voor het sociale segment te ontwikkelen. De beoogde ontwikkeling behoort tot dit segment. De vraag naar deze woningen in de kern Oosteind is bij de woningbouwcorporatie in beeld en zij zal nadat het bestemmingsplan vigerend is, met de ontwikkeling spoedig starten.

De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen volledig vanuit Stichting Thuisvester gerealiseerd en gefinancierd worden. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

Tussen de initiatiefnemer woningbouwcorporatie Stichting Thuisvester en de gemeente Oosterhout is, is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de gebruikelijke financiële aspecten van planexploitatie, inclusief het verhalen van eventuele plan-schade bij de initiatiefnemer.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg en inspraak

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant dan wel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 maart 2016, gedurende een periode van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Inwoners werden hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling opmerkingen te maken ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties digitaal dan wel per brief geïnformeerd over het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Maalderijstraat':

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;

Gedurende de ter inzage periode en gedurende het vooroverleg zijn er één inspraakreactie en één vooroverlegreactie ingediend. Deze hebben niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.2 Ontwerpbestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn/haar zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2013 (inclusief lint Oosteind), herziening 6 Maalderijstraat, Oosteind" heeft vanaf 22 september 2016, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt daarom in ongewijzigde vorm vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oosterhout.

DHONDT

*stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies*

Baronielaan 23
4818 PA Breda

Telefoon: 076 - 5229520
E-mail : info@dhondt.nl
Website: www.dhondt.nl

Dhondt Stedenbouw en Architectuur is onafhankelijk. Het werkterrein van Dhondt Stedenbouw bevindt zich op het gebied van het voorbereiden, uitwerken en begeleiden van structuur- en beleidsvisies, bestemmingsplannen, verkavelings- en inrichtingsplannen, stedelijke beheersplannen, stadsvernieuwingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en diverse vormen van ruimtelijk-planologisch onderzoek. Dhondt Architectuur houdt zich bezig met het ontwerp, de uitwerking en begeleiding van bouwplannen, zowel op het gebied van utiliteitsbouw als woningbouw. Door de nauwe verweving van beide disciplines, beschikt het bureau over een brede kennis en ervaring met diverse vraagstukken op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening.

Het bureau stelt zich als doel de opdrachtgever een kwalitatief hoogwaardig product of dienst te leveren, in overeenstemming met contractuele eisen en erkende normen. Het bureau is lid van de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedebouwkundigen en Planologen BNSP onder nummer 2.890131.049 en lid van de Bond van Nederlandse Architecten BNA onder nummer 1.890115.115.