

Ruimtelijke onderbouwing in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. lint Oosteind)', gemeente Oosterhout

Realisatie woonbestemming
Provincialeweg ongenummerd – locatie Evers

projectnr. 260755
revisie 02
11 september 2013

Opdrachtgever

Gebroeders Evers
Acaciastraat 40
4814 HH BREDA

datum vrijgave
11 september 2013

beschrijving revisie 02
Definitief

goedkeuring
ing. M.F. Elings

vrijgave
ir. M.L.M. Stabel

Colofon

Datum van uitgave:
september 2013

Contactadres:
Beneluxweg 7
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Copyright © 2013 **Ingenieursbureau Oranjewoud**
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk,
fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

	Inhoud	blz.
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Doel	3
1.3	Opzet rapport	4
2	Bestaande en toekomstige situatie	5
2.1	Ligging en kenmerken projectlocatie.....	5
2.2	Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten.....	5
3	Beleidsmatige verantwoording	7
3.1	Europees en landelijk beleid	7
3.2	Provinciaal beleid.....	7
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.4	Conclusie.....	12
4	Verantwoording milieu- en uitvoeringsaspecten	13
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.1.1	Archeologie.....	13
4.1.2	Cultuurhistorie	13
4.2	Water.....	14
4.3	Bodem	15
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Akoestiek	17
4.6	Luchtkwaliteit	19
4.7	Flora en fauna	19
4.8	Milieu- en geurhinder	20
4.9	Verkeer en parkeren	20
4.10	Kabels en leidingen	21
5	Uitvoerbaarheid.....	23
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.2	Economische uitvoerbaarheid.....	23
6	Conclusies en verantwoording.....	25

Bijlage:

1. Gemeentelijke uitgangspunten waterafvoer projecten

Losse bijlagen:

1. Archeologische rapporten Oranjewoud 2013/57, Archeologische bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (verkennde fase) Provincialeweg te Oosteind, gemeente Oosterhout, Oranjewoud B.V., juli 2013
2. Rapport Verkennend bodemonderzoek Provincialeweg ongenummerd te Oosteind - Locatie Evers, Oranjewoud B.V., juni 2013
3. Quickscan externe veiligheid locatie Evers Provincialeweg te Oosteind, Oranjewoud B.V., juli 2013
4. Akoestisch onderzoek locatie Evers te Oosteind, Oranjewoud B.V., juni 2013

Ruimtelijke onderbouwing in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied', gemeente Oosterhout,
Realisatie woonbestemming Provincialeweg ongenummerd – locatie Evers

Projectnr. 260755
september 2013, Rev. 02



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Oosterhout is voornemens medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een woningbouwinitiatief van de gebroeders Evers ter plaatse van een perceel aan de Provincialeweg ongenummerd in Oosteind. Het perceel is op dit moment kadastraal bekend als gemeente Oosterhout, sectie V, nummers 1249 en 1250.

Het gehele perceel heeft een oppervlakte van circa 660 m². De begrenzing van de locatie wordt gevormd door de huidige kadastrale grenzen. Het uitgangspunt is de realisatie van een woonbestemming die één of twee woningen mogelijk maakt.



Figuur 1.1: Ligging plangebied Provincialeweg ongenummerd – locatie Evers

Het initiatief is strijdig met het geldende bestemmingsplan ter plaatse. De gemeente bereidt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. lint Oosteind)' voor, waarbinnen het plangebied is gelegen. Zij is voornemens de ontwikkeling van de woningbouwlocatie in dit plan mee te nemen. Om de haalbaarheid ervan aan te tonen, dient echter wel een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, die als bijlage bij de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan kan worden opgenomen.

1.2 Doel

Deze notitie bevat een ruimtelijke onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de geldende beleidskaders en regelgeving. Daarnaast wordt ingegaan op de impact van de plannen op de verschillende realiserings- en uitvoeringsaspecten zoals bodem, geluidhinder, ecologie, water, etcetera. Met deze notitie kan de gemeente Oosterhout de plannen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. lint Oosteind)' onderbouwen.

1.3 Opzet rapport

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het perceel Provincialeweg ongenummerd alsmede op de plannen. In hoofdstuk 3 is een beleidsscan uitgevoerd in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid van de plannen op het gebied van de verschillende realiserings- en uitvoeringsaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de uitvoerbaarheid van de plannen, waarbij wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de conclusies die getrokken kunnen worden op basis van de uitgevoerde haalbaarheidsscan.

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Ligging en kenmerken projectlocatie

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Oosterhout. De locatie ligt aan de Provincialeweg ongenummerd en wordt begrensd door de Provincialeweg aan de west- en zuidzijde. Ten westen en ten zuiden van het plangebied bevinden zich de percelen Provincialeweg 207 en 198. Ten noorden en ten oosten van het plangebied bevinden zich de woonpercelen Provincialeweg 217 en 227.

Het perceel wordt momenteel gebruikt als grasland. De omwonenden hebben in overleg met de eigenaar het initiatief genomen om periodiek dieren op het plangebied te laten grazen om de groei van vegetatie te reduceren. De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door lintbebouwing, afgewisseld met agrarische percelen langs de Provincialeweg. Even ten zuidwesten van de locatie bevindt zich autobedrijf Docars.



Figuur 2.1: Kenmerken plangebied en directe omgeving

2.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

Het voornemen voor het plangebied bestaat uit de realisatie van maximaal twee woningen in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. lint Oosteind)'. De exacte bouwplannen zijn nog niet bekend. Wel zijn enkele ruimtelijke en planologische uitgangspunten voor de woning(en) en het omliggende perceel geformuleerd, welke zijn gebaseerd op de systematiek voor de woonbestemming van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. lint Oosteind)' voor het lint Oosteind. De woonbestemming binnen het lint Oosteind is afgestemd op de reguliere woonbestemming die geldt in het stedelijk gebied binnen Oosterhout.

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt zijn verder enkele uitgangspunten van belang bij de ontwikkeling van het perceel Provincialeweg ongenummerd:

- Er dient te worden aangesloten op het bestaande bebouwingsbeeld van de Provincialeweg qua rooilijn, richting, ritme, volume en aard van de bebouwing. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. lint Oosteind)' zal de gewenste voorgevelrooilijn samen vallen met de voorgrens van het bouwvlak.
- De hoofdbebouwing dient op de Provincialeweg te worden georiënteerd;
- De compositie van het hoofdgebouw dient in relatie te zijn met eventuele aan-, uit- en bijgebouwen;
- De woningen dien(t)(en) te worden ingepast, waarbij wordt aangesloten bij de kenmerken van de omgeving/aangrenzende percelen (bijvoorbeeld het gebruik van vergelijkbare terreinafscheiding/-beplanting).

3 Beleidsmatige verantwoording

Dit hoofdstuk beschrijft de relevante beleidskaders van de verschillende overheidsniveaus in relatie tot de voorgenomen plannen aan de Provincialeweg in Oosteind.

3.1 Europees en landelijk beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Verantwoording

Het beschreven rijksbeleid geeft geen directe uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling. Het rijksbeleid staat de uitvoering van de voorgenomen plannen van de initiatiefnemer niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijk beleid verwoord in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en de Verordening Ruimte (Vr). In de SVRO beschrijft de provincie haar ruimtelijke belangen en de wijze waarop deze zullen worden behartigd. De SVRO is voor de provincie zelf bindend, voor de gemeente is het een richtinggevend document. Door middel van de Verordening ruimte legt de provincie voor een aantal beleidsaspecten bindende voorwaarden op die in acht moeten worden genomen, ook door andere overheden.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) zijn de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 opgenomen, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor de provincie Noord-Brabant zelf en doorvertaling in de (provinciale) Verordening(en) zorgt voor een verplichtende doorwerking naar lagere overheden.

In de SVRO wordt gesteld dat de belangrijkste opgave is om stad en land in de provincie in samenhang te ontwikkelen. Het plangebied 'Provincialeweg ongenummerd' is op de Structurenkaart aangewezen als 'Kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij dit beleidsvoornemen.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Regionale afstemming over het woningbouwprogramma van Oosterhout vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.



Figuur 3.1: uitsnede Structurenkaart SVRO met ligging plangebied (kruisje) aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'

Verantwoording

De ontwikkeling op het perceel 'Provincialeweg ongenummerd' betreft de ontwikkeling van één of twee woningen op een locatie die in de SVRO is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Het initiatief sluit aan bij de beleidsuitspraken uit de SVRO die gelden voor dergelijke gebieden.

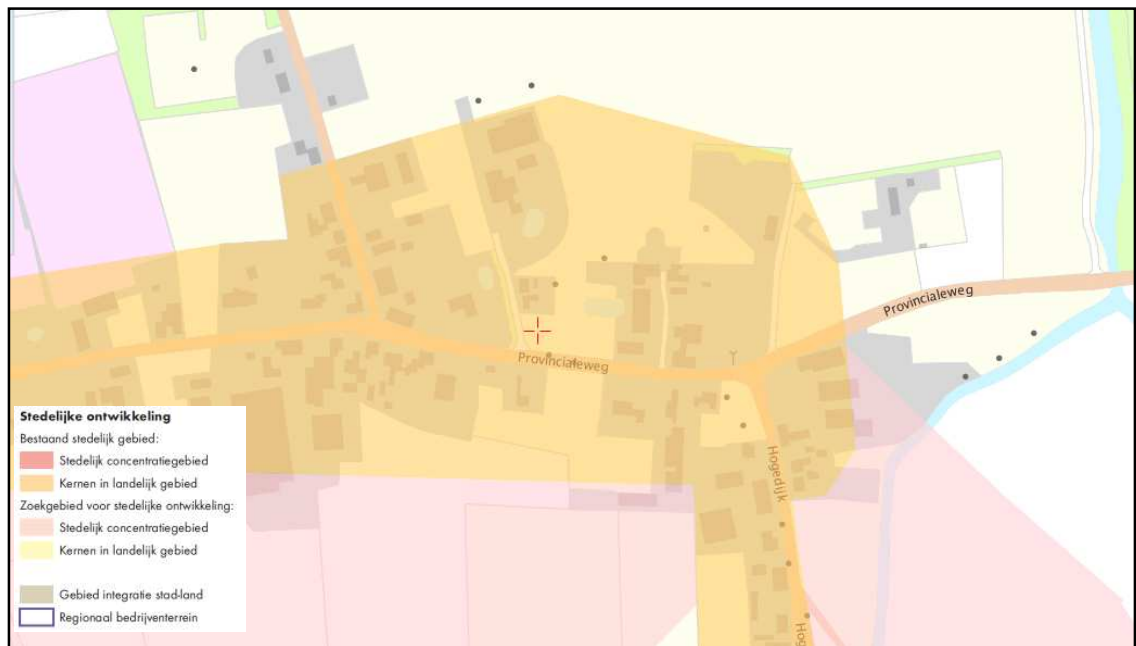
Verordening ruimte

De Verordening ruimte (Vr) is vastgesteld op 11 mei 2012 en in werking getreden op 1 juni 2012. De Vr richt zich voor het grootste deel op het landelijk gebied. In de Vr is het plangebied aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied'.

Artikel 3.2 'Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied' van de Verordening schrijft voor dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het initiatief voor het plangebied sluit hierbij aan.

In Artikel 3.5 'Regels voor nieuwbouw van woningen' zijn voorwaarden opgenomen voor woningbouwontwikkelingen:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg (bedoeld in artikel 12.4, onder b) zijn gemaakt, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
 - a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
 - b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan, waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.



Figuur 3.2: uitsnede Verordening ruimte, kaart 'Stedelijke ontwikkeling'

Verantwoording

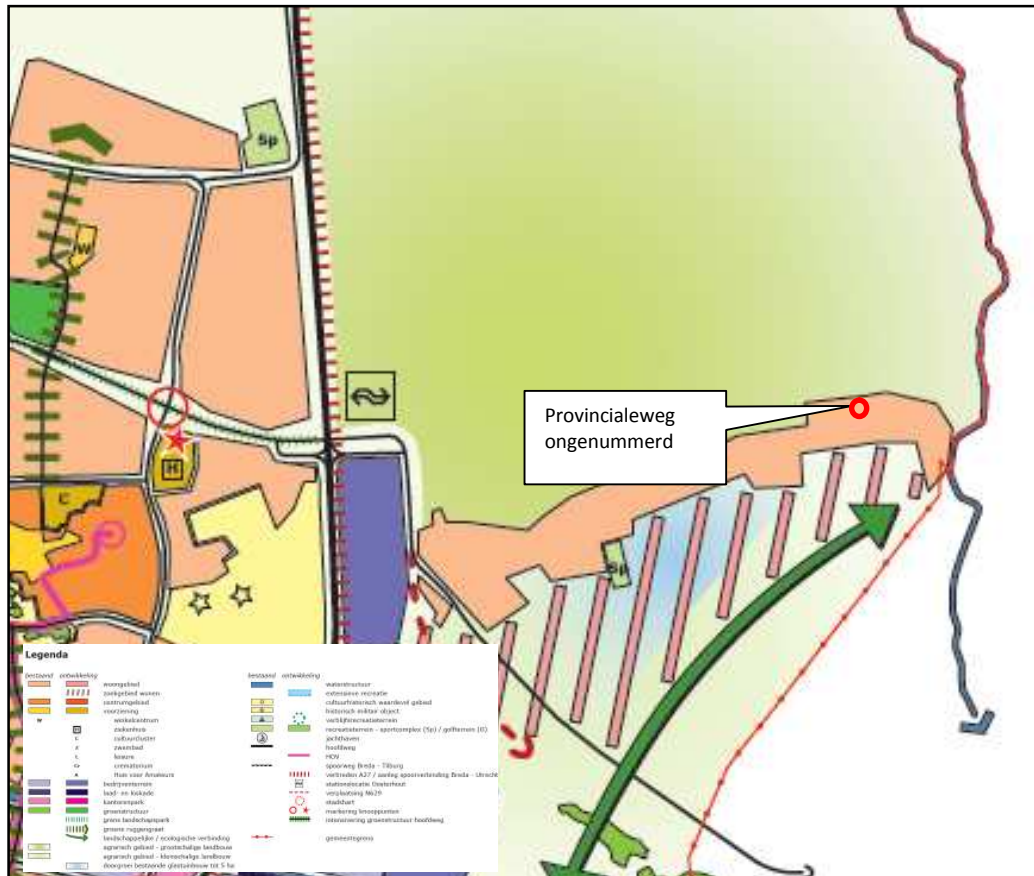
De woningbouwontwikkeling die wordt mogelijk gemaakt, vindt plaats binnen 'bestaand stedelijk gebied - kernen in landelijk gebied'. Dit is - mits verantwoord conform artikel 3.5 van de Vr - passend binnen de Vr.

De gemeente heeft het initiatief afgewogen in het kader van de woningbouwprogrammering tot 2021. De realisatie van één of twee woningen is passend binnen de voorwaarden zoals verwoord in het vastgestelde woningbouwprogramma.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oosterhout

De gemeente Oosterhout bereidt momenteel een structuurvisie voor haar hele grondgebied voor. De locatie Provincialeweg ongenummerd ligt in een gebied dat is aangeduid als 'Bestaand woongebied'.



Figuur 3.3: uitsnede visiekaart 'Structuurvisie Oosterhout'

Kerkdorp Oosteind

Behoud van het lintvormige karakter blijft sturend voor nieuwe ontwikkelingen. Beperkte woningbouwmogelijkheden zijn mogelijk mits passend in de ruimtelijke structuur en binnen de milieuruimte (stankcirkels). Doorzichten naar het achterliggend gebied blijven gehandhaafd.

Verantwoording

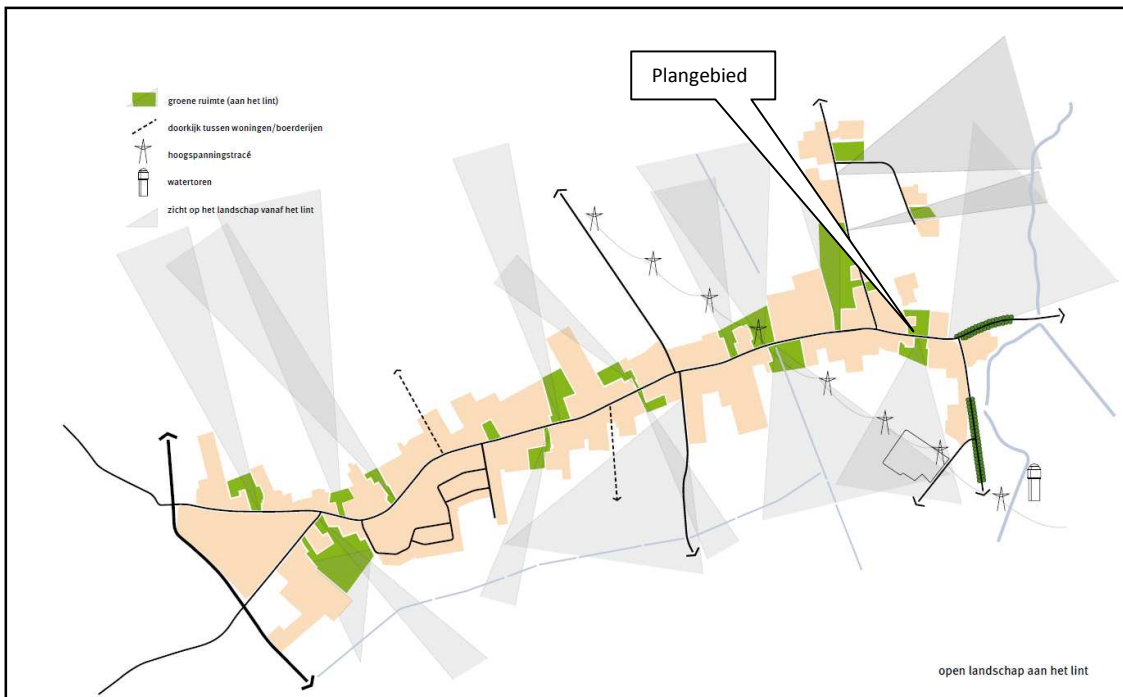
De realisatie van de woning(en) betreft een kleinschalige ontwikkeling, die passend is in de omgeving (lint Provincialeweg). De ontwikkeling wordt niet gerealiseerd in reed vergunde milieuruimte (stankcirkels). Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4 van onderhavige onderbouwing. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

Stedenbouwkundige Visie Oosterhout Oosteind

Het kerkdorp Oosteind krijgt de mogelijkheid uit te breiden. In een interactief proces met vertegenwoordigers van de bewoners van Oosteind is een stedenbouwkundige visie opgesteld die de onderlegger vormt voor het op te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. lint Oosteind)'. Aan de hand van een analyse zijn specifieke plekken gedefinieerd waar wel en waar geen uitbreiding van het lint mogelijk is.

In de visie is een aantal kwaliteiten beschreven die karakteristiek zijn voor het lintdorp Oosteind. Hieruit volgt een aantal uitgangspunten om juist op sommige locaties niet te bouwen:

- locaties achter bestaande woningbouw blijven onbebouwd. De kwaliteit 'aan het landschap wonen' blijft daarmee behouden;
- locaties ter plekke van de vista's (doorzichten naar het landschap) en waar het landschap direct grenst aan de Provincialeweg blijven vrij van woningbouw (zie figuur 3.4).



Figuur 3.4: te behouden doorzichten naar het open landschap aan het lint

Verantwoording

De ontwikkeling van het plangebied vindt niet plaats op een locatie, die in de Stedenbouwkundige visie is aangewezen als ongeschikt voor woningbouw. Daarmee is een ontwikkeling van het perceel Provincialeweg ongenummerd met woningbouw te rechtvaardigen op basis van de Stedenbouwkundige visie.

Woningbouwprogramma

Oosterhout heeft een woningbouwprogramma van 2.345 woningen tot 2021. Jaarlijks wordt het vastgestelde woningbouwprogramma geëvalueerd, waarbij mede op basis van een al dan niet voorziene uitbreiding van het programma, met gebruikmaking van de volgende toetsingscriteria, wordt beoordeeld of er aanleiding bestaat plannen of initiatieven in het programma in te passen:

- Bijdrage aan de versterking van de ruimtelijke structuur;
- Herstructurering boven uitbreiding;
- Afzetbaarheid op de woningmarkt;
- Direct financieel belang van de gemeente;
- Realiteitsgehalte qua uitvoerbaarheid.

Verantwoording

Door de inpassing in de bestaande lintbebouwing van de Provincialeweg wordt tegemoetgekomen aan een versterking van de ruimtelijke structuur. Het initiatief is afgewogen in het kader van het woningbouwprogramma tot 2021. De realisatie van één of twee woningen is passend binnen de voorwaarden zoals verwoord in het woningbouwprogramma.

Toekomstig bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. lint Oosteind)'

De gemeente Oosterhout bereidt een nieuw bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de gemeente voor. Om te komen tot dit nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied heeft de gemeenteraad op 23 januari 2013 de 'Notitie Beleidsuitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied 2012 (incl. Lint Oosteind)' vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied heeft betrekking op het gehele gemeentelijke grondgebied buiten de kernen Oosterhout, Den Hout en Dorst. De kern van Oosteind wordt wel in dit bestemmingsplan meegenomen.

In de vastgestelde 'Notitie Beleidsuitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied 2012 (incl. Lint Oosteind)' zijn de hoofdlijnen van het beleid voor de toevoeging van nieuwe woningen bepaald: nieuwbouw van woningen in het buitengebied is in het algemeen uitgesloten. Daarentegen worden de gronden in het lint Oosteind niet gerekend tot het buitengebied. Het betreft de gronden die conform de provinciale Verordening onderdeel uitmaken van een kern in het landelijk gebied, alwaar oprichting van nieuwe (burger)woningen onder voorwaarden kan worden toegestaan. In voorkomende gevallen zullen passende initiatieven voor gronden in het lint op hun eigen merites in een aparte planprocedure worden beoordeeld (zie §3.2).

De woning of woningen (maximaal twee) worden conform de reguliere woonbestemming die geldt in het stedelijk gebied van Oosterhout bestemd.

Verantwoording

De ontwikkeling aan de Provincialeweg ongenummerd sluit aan bij de voorwaarden zoals gesteld in de 'Notitie Beleidsuitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied 2012 (incl. Lint Oosteind)'.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het perceel Provincialeweg ongenummerd sluit aan bij de geldende beleidskaders van de verschillende overheden.

4 Verantwoording milieu- en uitvoeringsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de voorgenomen realisatie van de plannen voor het perceel Provincialeweg ongenummerd in relatie tot de verschillende realiserings- en uitvoeringsaspecten. Daarbij wordt ingegaan op de diverse (milieu)aspecten om de haalbaarheid van de plannen te toetsen.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet - conform Europese regelgeving - het archeologische belang vanaf het begin worden meegewogen in de besluitvorming. Om het archeologiebeleid gestalte te geven heeft de gemeente Oosterhout voor het gehele grondgebied (inclusief het buitengebied) van de gemeente een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld. Op de kaart zijn verschillende verwachtingswaarden onderscheiden. Daarnaast is ook aangegeven, waar ontgroningen hebben plaatsgevonden en waar de historische linten zijn gesitueerd.

De locatie Provincialeweg ongenummerd is op de erfgoedkaart aangegeven met een middelhoge verwachtingswaarde. Vanuit dit gegeven bestaat er vanuit het archeologiebeleid een noodzaak om nader onderzoek te doen naar het aspect archeologie.

Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (verkennde fase)¹ uitgevoerd voor het onderzoeksgebied. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Met het inventariserend veldonderzoek is door middel van verkennde boringen de archeologische verwachting getoetst.

Naar aanleiding van het bureauonderzoek is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door middel van boringen (verkennde fase) om de mogelijke bodemverstoringen in kaart te brengen. Uit het veldonderzoek blijkt dat de bodem over het gehele plangebied (sub)recent verstoord is tot (diep) in de C-horizont. Een eventuele archeologische vindplaats op het perceel zal hiermee in het verleden, mogelijk in de jaren zestig van de vorige eeuw, al dusdanig zijn aangetast dat verder onderzoek niet nodig is. Om deze reden is de archeologische verwachting van het plangebied bijgesteld naar laag en is het plangebied vrijgegeven voor de voorgenomen toekomstige ontwikkelingen. Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de aangewezen instanties.

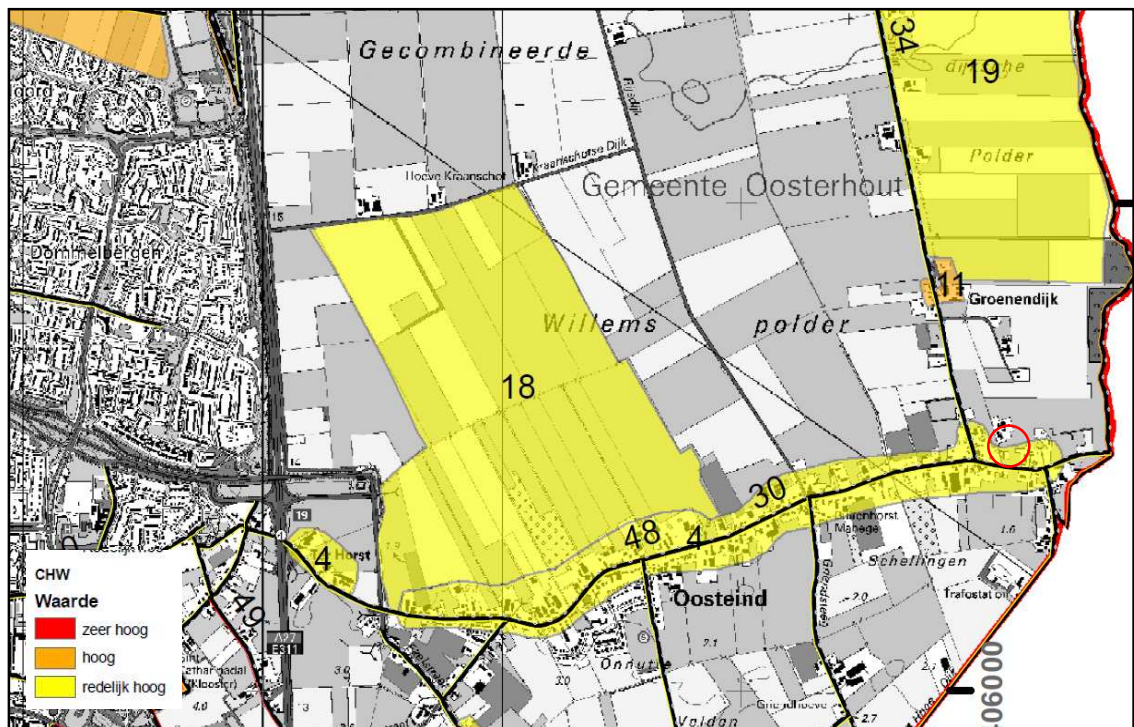
Conclusie

Op basis van bovengenoemde bevindingen wordt geconcludeerd dat verder onderzoek niet nodig is. Er wordt geadviseerd de archeologische verwachting bij te stellen naar laag en het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen toekomstige ontwikkelingen.

4.1.2 Cultuurhistorie

Het lint Oosteind is op de 'Waardenkaart historische geografie' (bron: Erfgoedkaart Oosterhout; Een verleden achter gevels en onder akkers, 2010) aangeduid met een redelijk hoge waarde als nederzetting. Bij Oosteind is het karakter van een bebouwingslint met doorzichten naar het erachter gelegen gebied nog redelijk goed herkenbaar. Oosteind heeft zich in de 20^e eeuw verder verdicht en uitgebreid. Het dorp heeft nog grotendeels wel de kenmerkende lintstructuur en het kronkelige karakter.

¹ Archeologische rapporten Oranjewoud 2013/57, Archeologische bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (verkennde fase) Provincialeweg te Oosteind, gemeente Oosterhout, Oranjewoud B.V., juli 2013



Figuur 4.1: uitsnede 'Waardenkaart historische geografie' met plangebied in rode cirkel (bron: Erfgoedkaart Oosterhout)

Conclusie

De karakteristieke kenmerken van het lint Oosteind worden met de nieuwbouwplannen niet aangetast. Er worden geen doorzichten naar het achterliggende gebied belemmerd. Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woning(en).

4.2 Water

Met de watertoets wordt gewaarborgd dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante, ruimtelijke plannen en besluiten. Via de 'waterparagraaf' heeft de watertoets inhoudelijk een expliciete plaats in de totstandkoming van ruimtelijke plannen en besluiten. De gemeente hanteert een aantal uitgangspunten voor de waterafvoer in ontwikkelingsprojecten zoals dat aan de Provincialeweg ongenummerd (zie bijlage 1).

Hemelwater

De plannen voor het perceel aan de Provincialeweg ongenummerd worden gerealiseerd op een perceel dat momenteel in gebruik is als grasland. Er is dan ook sprake van een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie. Op basis van de planologische mogelijkheden die in het bestemmingsplan voor het perceel Provincialeweg ongenummerd worden opgenomen, is sprake van een *theoretische* toename aan bebouwing/verharding van 1.500 m². Bijgebouwen (maximaal 100 m²) moeten daarbij binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Het gaat om een theoretische toename aan verharding, waarbij er vanuit wordt gegaan dat het hele perceel wordt voorzien van erfverharding (de footprint van de woning zal namelijk nooit een dergelijke omvang hebben). De toename is minder dan 2.000 m², de grens die het waterschap hanteert als eis voor wanneer compenserende maatregelen moeten worden gerealiseerd. Er hoeven derhalve geen compenserende maatregelen te worden genomen binnen het perceel.

De mogelijkheden om het schone afstromende hemelwater in het plangebied te verwerken, zijn aanwezig. De infiltratie van het afstromende hemelwater is vanwege de aanwezigheid van de zandige bodem en een lage grondwaterstand mogelijk. Het hemelwater dat op het perceel neerkomt, dient op een goede manier te worden verwerkt.

De gemeente en het waterschap hanteren een voorkeursvolgorde voor de omgang met het hemelwater:

1. hergebruik (bijvoorbeeld doorspoelen toilet),
2. infiltreren (in de grond),
3. bergen (bijvoorbeeld waterbuffer),
4. afvoeren (bijvoorbeeld riool of sloot).

Het uitgangspunt voor het hemelwater is dat dit wordt opgevangen en geïnfiltreerd en/of hergebruikt op het eigen terrein. De precieze uitwerking van het watersysteem voor het perceel is op dit moment nog niet bekend.

Vuilwater

De vuilwaterstroom als gevolg van huishoudelijk afvalwater kan worden aangesloten op het aanwezige (druk)rioolstelsel in de Provincialeweg. Voor de capaciteit van het rioolstelsel worden geen problemen verwacht.

Conclusie

Voor de verwerking en omgang met het vuilwater en hemelwater zijn voldoende voorzieningen en mogelijkheden aanwezig. Bij de verdere planuitwerking zal aangesloten moeten worden bij de gemeentelijke uitgangspunten zoals opgenomen in bijlage 1.

4.3 Bodem

In het kader van de ontwikkeling van de locatie Provincialeweg ongenummerd is een bodemonderzoek uitgevoerd. Met het onderzoek is overeenkomstig de NEN5740² de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Deze paragraaf beschrijft de uitkomsten van het onderzoek.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Grond

In de zintuiglijk schone bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK gemeten. De zintuiglijk schone ondergrond bevat een licht verhoogd gehalte aan PAK.

Grondwater

Het grondwater bevat geen verhoogde concentraties aan de onderzochte parameters.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen en PAK in de grond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de realisering van woningbouw.

Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging naar 'wonen' voor het perceel Provincialeweg ongenummerd, locatie Evers.

² Rapport Verkennend bodemonderzoek Provincialeweg ongenummerd te Oosteind - Locatie Evers, Oranjewoud B.V., juni 2013

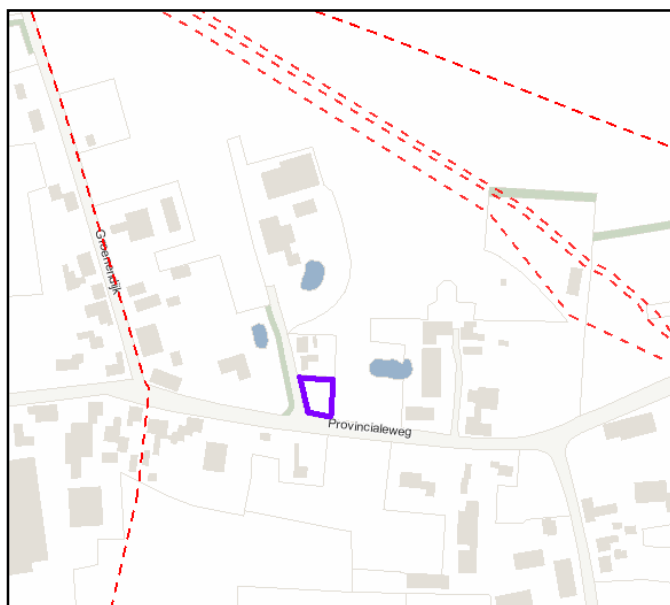
4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Omdat er sprake is van een nieuw ruimtelijk besluit, is in het kader van de externe veiligheidswetgeving verplicht alle, in de nabijheid van het plangebied gelegen, risicobronnen te beschouwen³. Dit houdt in dat voldaan moet worden aan de wettelijke eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In de omgeving van de Provincialeweg ongenummerd te Oosteind bevindt zich een aantal risicobronnen (zie figuur 4.2). Het betreft twee hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie, een buisleiding van Petrochemical Pipeline Services en twee buisleidingen van de Rotterdam-Rijn Pijpleidingmaatschappij. Het plangebied bevindt zich buiten de plaatsgebonden risicocontouren van deze leidingen.

Het plangebied is slechts voor enkele meters in het invloedsgebied van één van de aardgasleidingen gelegen. De personendichtheid in het invloedsgebied van deze leiding is laag, waardoor het te verwachten groepsrisico vanwege de buisleiding zeer laag is. De toename van het aantal personen op de rand van het invloedsgebied zal geen relevante toename van het groepsrisico veroorzaken. Het plangebied is voor het overige buiten het invloedsgebied gelegen. Het groepsrisiconiveau is aanvaardbaar.

Het uitgevoerde onderzoek heeft aangetoond dat de risicobronnen geen beperkingen opleggen voor de ontwikkeling via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



Figuur 4.2: Het plangebied met de vijf nabijgelegen buisleidingen

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het perceel Provincialeweg ongenummerd.

³ Quicksan externe veiligheid locatie Evers Provincialeweg te Oosteind, Oranjewoud, kenmerk 260755.00, juli 2013

4.5 Akoestiek

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder hanteert de volgende hoofdindeling van geluidgevoelige gebouwen:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

In juni 2013 is een onderzoek⁴ uitgevoerd om de invloed van de omliggende wegen (Groenendijk, Hogedijk en Provincialeweg) te bepalen.

Het uitgevoerde onderzoek toont aan dat als gevolg van de Groenendijk en Hogedijk geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) plaatsvindt.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de grens van de locatie van de nieuwe te bouwen woningen de geluidbelasting ten hoogste 64 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt (zie figuur 4.3). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt eveneens overschreden. Uit de geluidcontouren blijkt echter dat alleen in de uiterste zuidwestpunt van de planlocatie de maximaal toelaatbare hogere waarde wordt overschreden. Indien de gevels van de woningen minimaal 9 meter van de as van de weg (2 meter uit de grens van het plangebied) worden gesitueerd, dan wordt de maximaal toelaatbare waarde niet overschreden.

⁴ Akoestisch onderzoek locatie Evers te Oosteind, Oranjewoud, juni 2013



Figuur 4.3: geluidbelasting als gevolg van de Provincialeweg op 4,5 meter hoogte

Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de woning(en) terug te brengen tot de (voorkeurs)grenswaarde zijn gelet op de te verwachten kosten en het aantal woningen dat hier voordeel van ondervindt, niet doelmatig toe te passen. Naar verwachting roepen maatregelen ook bezwaren op van landschappelijke en financiële aard.

Omdat er nog geen concreet bouwplan beschikbaar is, worden hogere waarden vastgesteld voor het bouwplan.

Geluidwering van de gevel

Voor alle woningen waarvoor het college van Burgemeester en Wethouders van Oosterhout een hogere waarde vaststelt, dient met behulp van een gevelgeluidweringsonderzoek te worden onderzocht of de woning(en) aan de wettelijke geluidgrenswaarde voor het binnenniveau kunnen voldoen.

Bij ontwerp dient in dat kader rekening te worden gehouden met onder andere het plaatsen van afscherming, de realisatie van een geluidluwe gevel en de plaatsing van slaapkamers en andere geluidgevoelige ruimtes aan de geluidluwe zijde.

Conclusie

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt - gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. lint Oosteind)' - hogere waarden vast voor het plangebied op basis van de berekende geluidcontouren.

Met behulp van een gevelgeluidweringsonderzoek zal worden onderzocht of de woning(en) aan de wettelijke geluidgrenswaarde uit het Bouwbesluit voor het binnenniveau kunnen voldoen. De hoge geluidbelasting betekent dat maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te voldoen aan betreffende geluidgrenswaarde.

Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke eisen die gelden vanuit de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit.

4.6 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀)).

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder woningen, scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een Provincialeweg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).
- Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet wordt overschreden, te weten:
 - a. Woningbouw: 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
 - b. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De ontwikkeling van het plangebied bestaat uit de realisatie van één of twee woningen. De ontwikkeling valt daarmee onder het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen'. Nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit is daarmee niet nodig.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen beperkingen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.7 Flora en fauna

Gebiedsbescherming

Het belangrijkste kader voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als beschermd natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen van het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen gebieden, waarvan de gebiedsbescherming vanuit de Natuurbeschermingswet van toepassing is op de voorgenomen herontwikkeling.

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden beoordeeld of er beschermde natuurwaarden (soorten) in het geding zijn (door bijvoorbeeld het verwijderen van groen en / of de sloop van bebouwing). Indien er beschermde natuurwaarden worden geschaad, is een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet voor aanvang van de werkzaamheden noodzakelijk.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een perceel dat momenteel bestaat uit een goed onderhouden en kort gemaaid grasveld. Op basis van dit gegeven kan worden gesteld dat het gebied niet wordt gebruikt door strikt beschermde soorten. De planontwikkeling heeft daarmee geen effect op strikt beschermde soorten. De herinrichting van het plangebied leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op het leefgebied van deze soorten.

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht. Deze houdt in dat bij de uitvoering van werkzaamheden rekening moet worden gehouden met de kwetsbare perioden van de aanwezige soorten.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit zowel de gebiedsbescherming als de soortbescherming voor de voorgenomen ontwikkeling. De benodigde werkzaamheden kunnen zonder ontheffing van de Flora- en Faunawet doorgang vinden.

4.8 Milieu- en geurhinder

Vanuit milieu-oogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit.

In de directe omgeving zijn enkele veehouderijen gelegen. Het bestemmingsvlak, waarbinnen een woning mag worden opgericht of uitgebreid, is gelegen buiten de geurcontour van veehouderijen met een vaste afstand. Het bestemmingsvlak is ook gelegen buiten de geurcontour van intensieve veehouderijen (voorgrondbelasting). Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is de voorgrond- of achtergrondbelasting bepalend. In dit geval is de achtergrondbelasting van Provincialeweg 184 bepalend (bedraagt meer dan twee keer voorgrondbelasting), omdat in de omgeving (dichtbij) geen andere intensieve veehouderijen zijn gelegen. De achtergrondbelasting is gelegen tussen 2 en 3 ou/m³ (redelijk goed tot goed). Voor een niet-concentratiegebied is dat aanvaardbaar. (zie geurcontouren bij het bestemmingsplan).

Conclusie

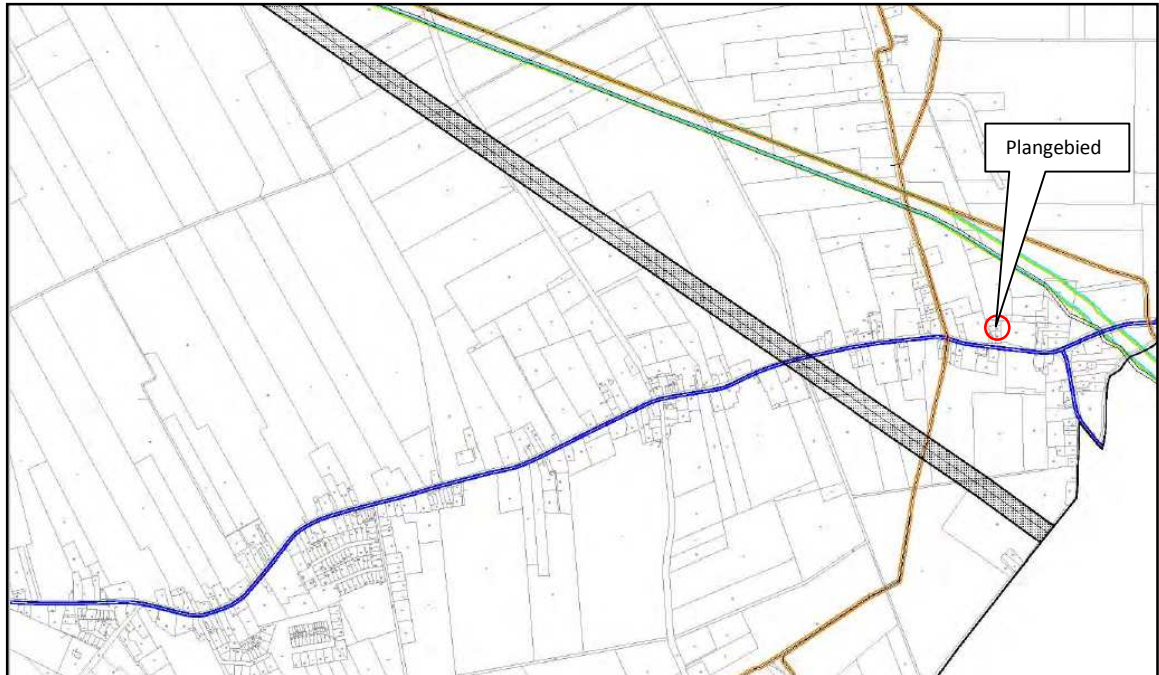
Vanuit het aspect milieuhinder zijn er geen beperkingen voor de voorgenomen realisatie van de woning(en).

4.9 Verkeer en parkeren

Het uitgangspunt is om het plangebied te ontsluiten op de Provincialeweg via de bestaande inrit die de westgrens van het plangebied vormt. Het parkeren van de nieuwe woningen vindt plaats op eigen terrein. Uitgangspunt is dat per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

4.10 Kabels en leidingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele transportleidingen (zie ook §4.4). Deze leidingen liggen op dermate afstand van het plangebied dat geen sprake is van (planologische) belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 4.4: relevante leidingen rondom plangebied

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggend initiatief maakt onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 inclusief Lint Oosteind' en zal conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in het kader van het vooroverleg toegezonden worden aan de betreffende instanties. Daarnaast zal het plan conform de wettelijke verplichtingen ter inzage worden gelegd, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden bezwaren tegen het voorliggend plan naar voren te brengen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten (met uitzondering van de procedurekosten) en risico's komen voor rekening van de initiatiefnemers. Dat geldt ook voor een eventuele uitkering van planschadevergoedingen, hetgeen is verzekerd via een (anterieure) overeenkomst.

6 Conclusies en verantwoording

Op basis van de uitgevoerde analyse kan een aantal conclusies worden getrokken met betrekking tot de plannen voor het perceel Provincialeweg ongenummerd in Oosteind.

Conclusie beleidsmatige verantwoording

De voorgenomen herontwikkeling van de locatie sluit aan bij de geldende beleidskaders van de verschillende overheden.

Conclusie verantwoording milieu- en uitvoeringsaspecten

Op basis van een beoordeling van de relevante milieu- en uitvoeringsaspecten blijkt dat er vanuit de onderzochte aspecten geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen herontwikkeling.

Bijlage 1: Gemeentelijke uitgangspunten waterafvoer projecten

Eigen notitie / notities / memo

Aan -
Van vakdiscipline riolering/water
Cc -
Datum 2 januari 2013
Onderwerp Uitgangspunten waterafvoer projecten.
Reactie uiterlijk -

Uitgangspunten Hemelwaterafvoer

- Bij nieuwbouw gescheiden afvoer van regenwater van alle verhard oppervlakken waar dit mogelijk is. (is strengere eis dan Waterschap: > 2000m²);
- Voorkeursvolgorde aanhouden: infiltratie – berging – afvoer;
- Infiltratie mogelijk als K-waarde (doorlatendheid bodem) 0,5 m per dag of groter is;
- Zoveel als mogelijk bovengrondse afvoer (ook daken), water blijft zichtbaar. Voordeel: minder vervuilingrisico en waterbeleving van burger;
- Bij bui 10 (ca. 40 mm in één uur) geen water op straat berekend vanuit een leidingstelsel;
- Bij bui 100 (ca. 70 mm in één uur) geen inundatie vanuit open waterberging (o.a. wadi) of watergang;
- 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;
- Diameters door berekening te bepalen;
- In verband met terugdringen onderhoudskosten alleen kolken toepassen als geen andere afvoer mogelijk is;
- Bij infiltratie voorschrijven schrobputjes in achtertuinen en deze aansluiten op DWA;
- In grondwaterbeschermingsgebied dakvlakken als schoon aanhouden. Overige verhardingen vervuilingrisico bekijken, is afhankelijk van gebruik. Denk hierbij ook aan lozingsgedrag door omwonende.
- In Grondwaterbeschermingsgebieden schrijft de Provincie mogelijk een beheer- en monitoringsplan voor, hiervan heeft de gemeente een standaard format beschikbaar.

Ontwerpuitgangspunten wadi

- Bodem minimaal 20 cm boven Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG);
- Taluds minimaal 1:3 in verband met onderhoud;
- Waterstijging bij Bui 10 tussen 30 en 50 cm afhankelijk van doorlatendheid bodem;
- In grondwaterbeschermingsgebied een toplaag toepassen met een humusgehalte tussen 3 en 5% in verband met PMV-eisen;
- Wens: lediging wadi binnen 16 uur in verband met behoud grasgroei.

Uitgangspunten Vuilwaterafvoer

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

Uitgangspunten peilbuizen

- Aanwezige peilbuizen moeten in principe gehandhaafd blijven.
- Voorkom verlies datagegevens: In het geval dat tijdens de uitvoeringswerkzaamheden een peilbuis komt te vervallen altijd de diver-datalogger eruit halen. De meetgegevens kunnen dan worden uitgelezen en de diver kan in een andere peilbuis worden gebruikt;
- Peilbuisgegevens kunnen door riool-/waterbeheerder worden verstrekt. Het gaat hierbij onder andere om locatie, boorstaten en meetgrafieken van de gemeentelijke peilbuizen;
- In geval er door nieuwbouwontwikkeling een peilbuis moet vervallen, dan wordt er op kosten van de ontwikkelende partij een nieuwe peilbuis geplaatst (inclusief bijkomende kosten).

Praktische samenvatting uit vGRP

In het vGRP 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 hierna bijgevoegd.

Mogelijke van toepassing zijn de zaken moeten dus worden gerespecteerd. Bij tegenstrijdigheden of technisch onhaalbare zaken moet in overleg met een Specialist Watertaken van de Gemeente een oplossing gevonden worden.

Bijlage D: Voorwaarden en ontwerpisen uit het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2012-2016 (3 pagina's).

Bronnering	Tijdens graafwerkzaamheden kan het zijn dat de grondwaterspiegel tijdelijk verlaagd moet worden om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. Hiervoor is naast een goedkeuring van Waterschap Brabantse Delta ook toestemming nodig van de gemeente om bronneringswater te mogen lozen op het gemeenteriool. Deze toestemming wordt alleen in overweging genomen mits aan onderstaande eisen wordt voldaan: • De toestemming, voor onttrekking van grondwater, van het waterschap zal overlegd moeten worden. • Het te lozen water is zo vervuild dat lozing op de riolering noodzakelijk is. • Voor lozingen van minder dan 10 m³ per uur over een maximale periode van twee kalenderweken is binnen 100 m geen oppervlaktewater aanwezig. • Voor grotere of langdurigere lozingen is binnen 300 m geen oppervlaktewater aanwezig. • De eventuele lozingspunten worden in overleg met de Gemeente bepaald. • De te lozen hoeveelheid moet door middel van een debietmeter bepaald worden. • Voor het gebruik van de riolering zal een rioolheffing in rekening worden gebracht. Als gebruik moet worden gemaakt van gemeenteground of geloosd wordt op oppervlaktewater dan zullen hierover nadere afspraken gemaakt moeten worden.
Drainage	Grond- of regenwater kan voor overlast zorgen. Om dit overvloedige water af te voeren wordt vaak drainage aangelegd. Deze drainage mag niet aangesloten worden op een rioolstelsel waarin ook vuilwater ingezameld wordt. Vulling van het riool kan als gevolg hebben dat vuilwater via de drainage infiltreert in de bodem. Door schoon water af te voeren naar de rioolwaterzuivering wordt deze onnodig belast.
Huisaansluiting	Alle percelen (inclusief woonschepen) in de gemeente moeten worden aangesloten op de riolering. De gemeente Oosterhout heeft alle ongezuiverde afvalwaterlozingen in het buitengebied de afgelopen jaren via aanleg van drukriolering gesaneerd. IBA's zijn daarbij niet gebruikt en deze worden in nieuwe situaties ook niet toegestaan Het is niet toegestaan om hemelwaterlozingen aan te sluiten op drukriolering. Voor het maken of vergroten van aansluitingen moet een aanvraagformulier ingediend worden bij de Gemeente. De gemeente voert daarbij de werkzaamheden in openbaar gebied uit. De kosten worden in rekening gebracht bij de aanvrager. 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 stelregel van 1 aansluiting per pand/perceel. Bij een vuilwater- en een regenwaterafvoer worden er 2 aansluitingen gemaakt, 1 voor elke afzonderlijke waterstroom.

Nieuwbouw-locaties	Bij nieuwbouw geldt dat het regenwater in principe niet mag worden afgevoerd op de gemeentelijke riolering mits de aanwezige regenwaterriolering hiervoor is aangelegd. Het regenwater zal dus of in de bodem geïnfiltreerd moeten worden of op oppervlaktewater geloosd. Hiervoor gelden de volgende normen: • Bij nieuwbouw van maximaal 2 woningen mag het af te voeren verhard oppervlak¹, mits kleiner dan 150 m², gewoon worden afgevoerd via de riolering. • Bij nieuwbouw van meer dan 2 woningen moet het af te voeren verhard oppervlak¹, mits het oppervlak maximaal 1000 m² bedraagt, in de bodem infiltreren of lozen op oppervlaktewater² binnen een afstand van 100 meter. • Bij nieuwbouw moet het af te voeren verhard oppervlak¹, mits meer dan 1000 m², in de bodem infiltreren of lozen op oppervlaktewater² binnen een afstand van 300 meter. Als uit onderzoek of vergunningen is gebleken dat verwerking van regenwater op één van deze manieren niet kan, dan mag worden aangesloten op de riolering. 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 ¹ Onder verhard oppervlak wordt verstaan alle vlakken waarop schoon regenwater opgevangen en afgevoerd wordt. ² Onder oppervlaktewater wordt verstaan alle voorzieningen in het watersysteem, bijvoorbeeld duikers en wadi's.
Grondwater-beschermings-gebieden	Dorst en het zuidwestelijke deel van Oosterhout liggen in een grondwaterbeschermingsgebied, waardoor de drinkwaterwinning beschermd wordt. Hiervoor gelden bijzondere regels, deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening. Afvoer van regenwater in de bodem of oppervlaktewater kan alleen plaatsvinden als gebruik gemaakt wordt van maatregelen die verontreiniging van het grondwater tegen gaan. Een toestemming van de Provincie (incl. vergunningsvoorwaarden) moet worden overlegd als de voorzieningen in het openbare gebied worden aangelegd, waarvan het beheer bij de Gemeente komt.
Klimaat verandering	In verband met de verwachte klimaatverandering moet elke nieuwe voorziening doorgerekend worden met een regenwaterbelasting die overeenkomt met een bui 10 uit de Leidraad Riolering. Hierbij mag geen water-op-straat optreden. Bij de ontwerpberoekeningen van open waterbergingen, zoals wadi's, geldt dat deze niet mogen overstromen bij een belasting van bui 100

Oppervlakte- water	Voor de afvoercapaciteit van het aanwezige oppervlaktewater zijn bij de aanleg waarden aangenomen gebaseerd op de afvoer van die tijd. Als er nu meer water geloosd wordt op het oppervlaktewater, zal dit water niet snel genoeg afgevoerd kunnen worden, waardoor het waterpeil stijgt. Om overstromingen te voorkomen zal er extra waterberging aangelegd moeten worden. Hiervoor zijn normen opgesteld: Voor de watergangen van het Waterschap zijn deze op te vragen bij Waterschap Brabantse Delta. Voor Gemeentelijke waterpartijen geldt dat er alleen op geloosd mag worden als deze waterpartij de afvoer kan bergen of als er voldoende afvoer mogelijk is. Lozingen van verharde oppervlakken van 2000 m² of meer worden alleen toegestaan als er extra berging aangelegd wordt ter compensatie.
Kelders	Ondergrondse kelders moeten waterdicht zijn ter voorkoming van intredend grondwater. Afvoeren op de riolering die onder het straatniveau liggen moeten worden voorzien van een waterkerende voorziening. Dit om te voorkomen dat de afvoer overstroomt bij vulling van het gemeentelijke riool. De eigenaar is verantwoordelijk voor een goede aanleg.
Ondergrondse garages	Ondergrondse garages moeten waterdicht zijn ter voorkoming van intredend grondwater. Afvoeren op de riolering die onder het straatniveau liggen moeten worden voorzien van een waterkerende voorziening. Dit om te voorkomen dat de afvoer overstroomt bij vulling van het gemeentelijke riool. Om afvoer van regenwater te garanderen kan een pomp geplaatst worden. Deze moet voldoende capaciteit hebben om het water weg te drukken bij een volstaand gemeentelijk riool. De eigenaar is verantwoordelijk voor een goede aanleg.