

GEMEENTE OOSTERHOUT

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2013 (INCL. LINT OOSTEIND), HERZIENING 10 (RUIMTE VOOR RUIMTE GROENESTRAAT 2)

Toelichting

GEMEENTE OOSTERHOUT

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2013 (INCL. LINT OOSTEIND), HERZIENING 10 (RUIMTE VOOR RUIMTE GROENESTRAAT 2)

TOELICHTING

Inhoud

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	7
2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	8
3.	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en ruimte	10
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014	11
3.2.2	Verordening ruimte 2014	13
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Structuurvisie Oosterhout	18
3.3.2	Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie	19
3.3.3	Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (inclusief Lint Oosteind)	20
4.	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	21
4.1	Geluidhinder	21
4.2	Bodem	22
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Water	26
4.6	Natuurbescherming	28
4.7	Externe veiligheid	30
4.8	Bedrijven en milieuzonering	30
4.9	Geurhinder	32

4.10	Duurzaamheid	32
4.11	Kabels en leidingen	33
4.12	Mer	33
	4.12.1 Toetsingskader	33
	4.12.2 Onderzoek en conclusies	33
5	BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING	34
5.1	Planbeschrijving	34
	5.1.1 Landschappelijke omgeving	34
	5.1.2 Landschappelijke inpassing	34
	5.1.3 Stedenbouwkundige situatie	34
	5.1.4 Stedenbouwkundige inpassing	35
	5.1.5 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	35
	5.1.6 Verschijningsvorm woning	37
5.2	Verkeer en parkeren	37
6.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	38
6.1	Het juridische plan	38
6.2	Algemene toelichting bestemmingen	38
7.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
	7.1.1 Dialoog	40
	7.1.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Bro	40
	7.1.3 Inspraak	40
7.2	Economische uitvoerbaarheid	40

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: toestingsformulier ruimte voor ruimte

Bijlage 2: Wematech: Akoestisch Onderzoek Gevelbelasting Wegverkeer Groenestraat ong.

Bijlage 3: Staro: Update Quicksan Natuurwaarden Groenestraat 2 te Dorst, Rapportnummer 17-0040, 2017.

Bijlage 4: BAAC b.v., D.F.A.E. Voeten MSc: Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) Plangebied Groenestraat 2 te Dorst;

Bijlage 5: PRA Odournet b.v.: Geuronderzoek bestemmingsplanwijziging voormalige veehouderij Groenestraat te Dorst.

Bijlage 6: Wematech: Verkennend Bodemonderzoek "Groenestraat ong.", Dorst, Roosendaal, 2014.

Bijlage 7: Cuijpers Advies: Verslag Omgevingsdialoog Groenestraat 2 Dorst, 2017.

GEMEENTE OOSTERHOUT

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2013 (INCL. LINT OOSTEIND), HERZIENING 10 (RUIMTE VOOR RUIMTE GROENESTRAAT 2) TOELICHTING

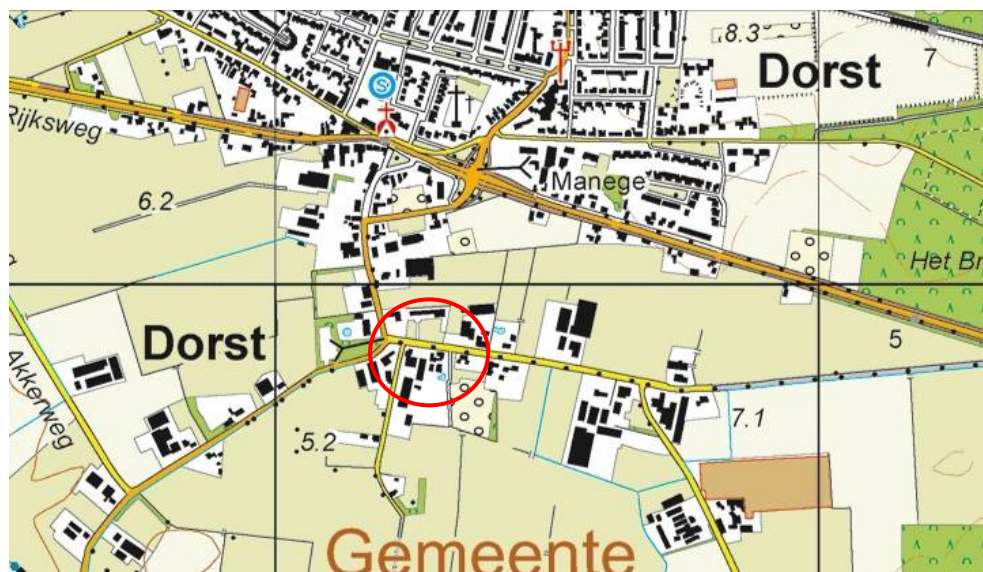
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Binnen de gemeente Oosterhout is aan de Groenestraat 1 te Dorst een stal voor intensieve veehouderij gelegen, die behoort bij het bedrijf Groenestraat 2. De eigenaar wil de intensieve veehouderij op de locatie Groenestraat 1 beëindigen en de opstallen slopen. In het kader van de ruimte voor ruimte regeling van de Provincie Noord-Brabant is het de wens van de grondeigenaar om ter plaatse een nieuwe woning te realiseren, een ruimte voor ruimtewoning. Vanuit de provincie heeft een voortoetsing van de ruimte voor ruimteregeling plaatsgevonden en deze is akkoord bevonden. Vanuit de gemeente Oosterhout geldt aanvullend de eis dat voor het realiseren van een ruimte voor ruimtewoning de fosfaatrechten en stallen binnen de eigen gemeente dienen te zijn ingeleverd c.q. gesloopt. Aan deze eis wordt voldaan.

De planologische wijziging heeft betrekking op het omzetten van een deel van het agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming ten behoeve van een Ruimte voor Ruimte-woning, en het verwijderen van de planologische aanduiding intensieve veehouderij op het resterende agrarische bouwvlak.

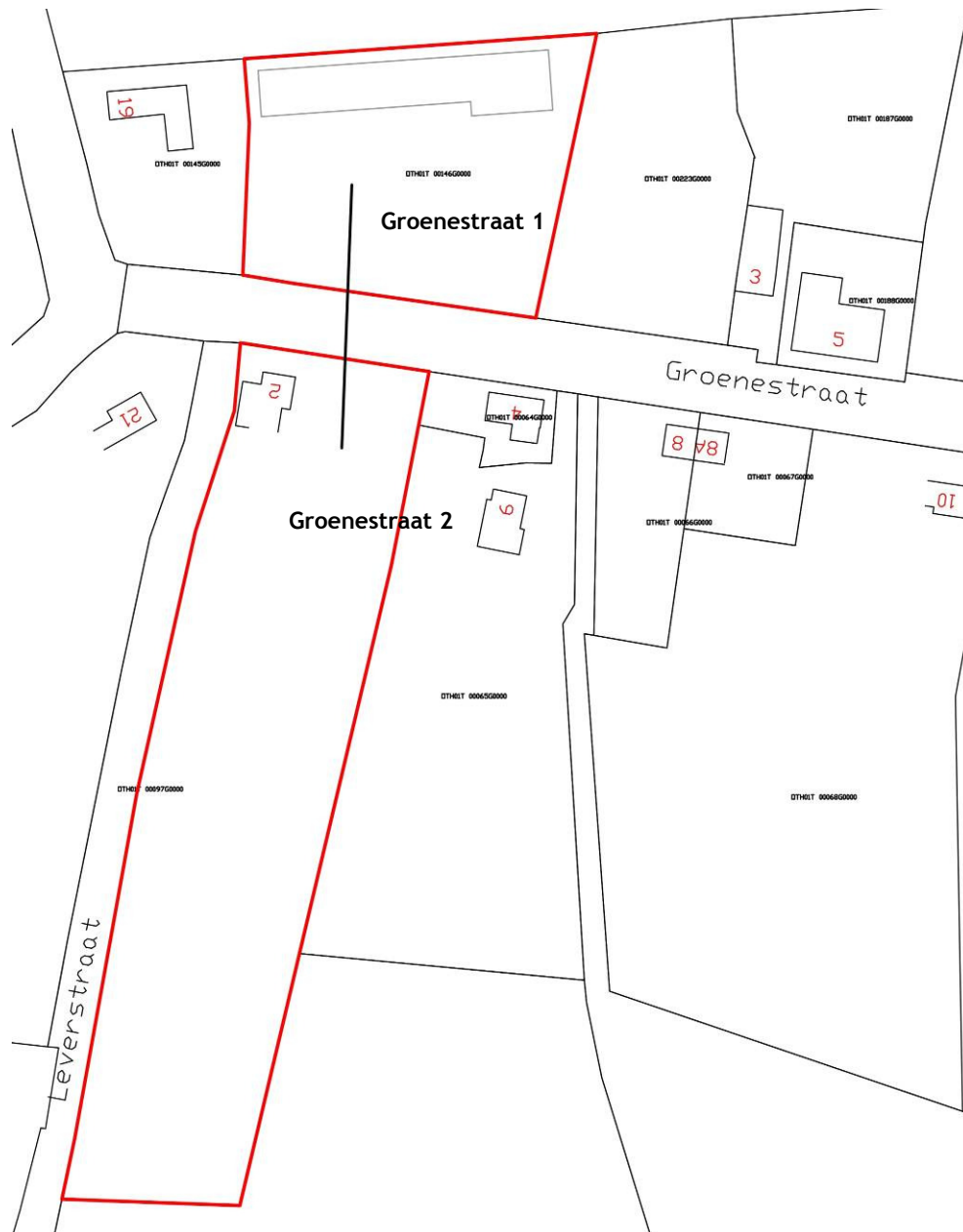
Een onderdeel van de ontwikkeling is dus ook het laten vervallen van de aanduiding IV op het resterende agrarische bouwvlak op het perceel Groenestraat 2. Op het betreffende agrarische bedrijf zal geen intensieve veehouderij meer plaatsvinden en wordt alleen verder gegaan met de melkveehouderij.



Afbeelding 1 - Situering van het plangebied: het gebied ligt ten zuiden van de kern Dorst in het bebouwingslint langs de Groenestraat.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuiden van de kern Dorst, in een bebouwingslint langs de Groenestraat. Het betreft een gemengd gebied met burgerwoningen, agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven.

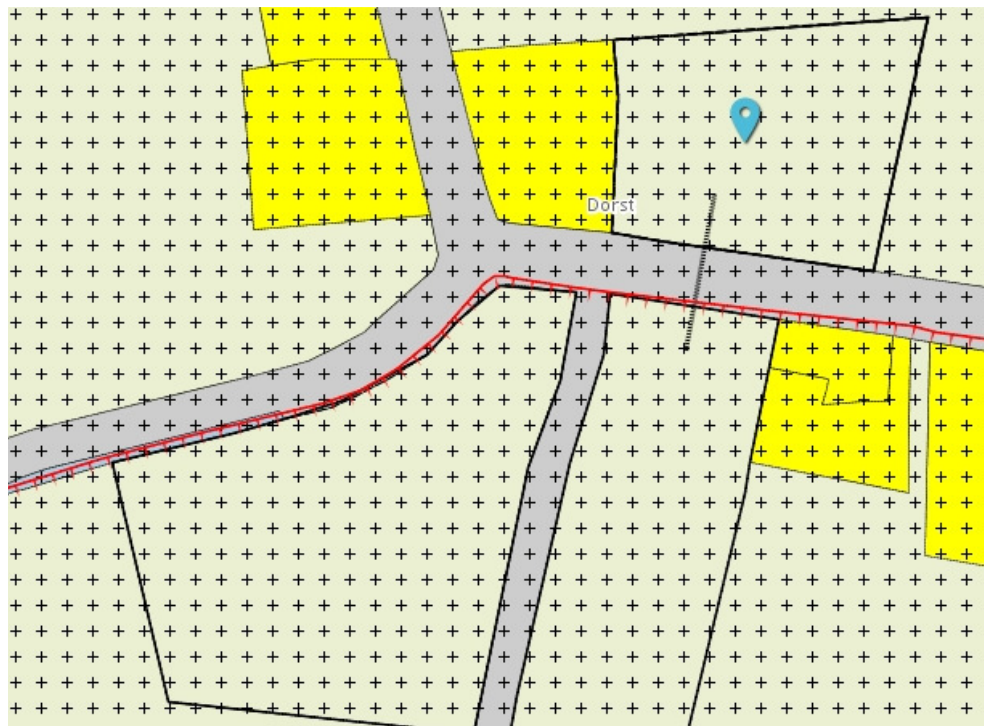


Afbeelding 2 - Begrenzing van het plangebied; de grens volgt de kadastrale grenzen van het perceel; in het vigerende bestemmingsplan zijn de percelen Groenestraat 1 en Groenestraat 2 gekoppeld. Daarom omvat dit bestemmingsplan het gehele bouwblok, dus zowel Groenestraat 2, als het daaraan gekoppelde Groenestraat 1.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert thans het "Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" van de gemeente Oosterhout

(NL.IMRO.0826.BSPbuitengeb2013-VA01), vastgesteld op 8 juli 2014 (en inmiddels grotendeels in werking getreden). De bestemming is thans 'agrarisch'. Voor het gehele plangebied geldt de aanduiding 'agrarische bouwvlak' (waarbij het perceel Groenestraat 1 en het perceel Groenestraat 2 zijn gekoppeld tot één bouwvlak), 'archeologische verwachtingswaarde' en 'boringsvrije zone'. Voor het perceel Groenestraat 1 geldt aanvullend de gebiedsaanduiding 'openheid'. Voor het perceel Groenestraat 2 geldt aanvullend de nadere aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning' uitgesloten.



Afbeelding 3 - Vigerend "Bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oostend)" van de gemeente Oosterhout, ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak, met de aanduiding 'intensieve veehouderij', 'bedrijfswoning uitgesloten', de gebiedsaanduiding 'boringsvrije zone' en de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied'.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van de toelichting is als volgt samengesteld:

- In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie in het plangebied en zijn omgeving beschreven;
- In hoofdstuk 3 is het planologisch beleidskader omschreven, waaraan het plan wordt getoetst.
- In hoofdstuk 4 zijn de milieukundige en ruimtelijke aspecten van het plan beschreven.
- In hoofdstuk 5 wordt de hier voorgestane ontwikkeling nader omschreven;
- In hoofdstuk 6 wordt het juridisch plan nader beschreven;
- In hoofdstuk 7 wordt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

Het plangebied is gelegen in een buurtschap dat zijn oorsprong heeft in een strook van oorsprong agrarische lintbebouwing langs de Groenestraat. De lintbebouwing heeft een gemengde samenstelling, waarbij woningen worden afgewisseld met agrarische en niet-agrarische bedrijven.

Groenestraat 1 is thans bebouwd met een agrarisch bedrijfsgebouw (varkensstal) met een oppervlakte van ongeveer 800 m². Dit gebouw behoort bij het er tegenover liggende agrarisch bedrijf Groenestraat 2. De varkensstal zal worden afgebroken.



Afbeelding 4 - Zicht op de Groenestraat in oostelijke richting; laanbeplanting aan de zuidzijde.



Afbeelding 5 - Zicht op de Groenestraat in westelijke richting; opvallend is het groene karakter door de éézijdige laanbeplanting en de erfbeplanting.

De bestaande groenstructuur in het gebied wordt deels bepaald door de aan de zuidzijde van de straat aanwezige boombeplanting. Verder draagt de plaatselijk intensieve erfbeplanting met opgaande bomen, hagen en sierbeplanting in belangrijke mate bij aan het groene karakter van de omgeving. Het plangebied

omvat Groenestraat 2 (in gebruik als agrarische bedrijfslocatie met agrarische bedrijfswoning, stallen, loodsen, ruwvoeropslag, etc.) en Groenestraat 1 (voorheen) in gebruik als Intensieve Veehouderij-locatie en voorzien van een stal van 800 m², incl. mestkelder). De rest van Groenestraat 1, onder meer het deel waar de ruimte voor ruimtewoning is geprojecteerd, is thans in gebruik als grasland.

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Oosterhout en is gelegen aan de Groenestraat te Dorst. De kavels aan de Groenestraat zijn verschillend in grootte en vorm. De bouwwerken zijn verschillend qua bebouwingstype en gebruik/ functie, en staan niet zo ver uit elkaar. De losse plaatsing van de gebouwen en de groene dooradering vormen kenmerkende typering van dit bebouwingslint.

De langs de Groenestraat gelegen bebouwing laat een gemengd ruimtelijk beeld zien. Enerzijds met agrarische bedrijfsbebouwing en anderzijds met vrijstaande woningen van voornamelijk één bouwlaag met een kap, burgerwoningen en ook een aantal oorspronkelijke boerderijen met bijbehorende bijgebouwen. De bebouwing vormt geen duidelijke rooilijn door de wisselende afstand tot de weg. De afstand tot de weg is voor alle bebouwing echter niet groot te noemen, waardoor er duidelijk herkenbare lintbebouwing aanwezig is. De meeste woningen zijn met hun kap evenwijdig aan de weg georiënteerd.



Afbeelding 6: bestaande situatie in en rondom het plangebied - de langwerpige stal binnen het plangebied zal worden gesloopt.

Ten noorden van het plangebied is het dorp Dorst gelegen. De herontwikkellocatie (Groenestraat 1) is thans nog bebouwd met een agrarisch bedrijfsgebouw dat dient voor intensieve veehouderij (varkenshouderij). Dit gebouw behoort bij het agrarisch bedrijf Groenestraat 2, dat er tegenover gelegen is. De herontwikkellocatie ligt in de periferie van de kern Dorst en het betreft hier dan ook een zg. kernrandzone.

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

Hieronder zal voor de locatie Groenestraat 1 en 2 worden ingezoomd op het geldende beleid voor zover dit relevant is voor de beoogde planontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van de nationale belangen. Het Rijk zal, als daarom wordt gevraagd door gemeente, in de voorbereidingsfase van de bestemmingsplanprocedure haar nationale belangen toelichten en, indien nodig, daarover advies geven.

Conclusie

De realisatie van één nieuwe woning wordt niet aangemerkt als nationaal belang. Het rijksbeleid is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - de 'ladder voor duurzame verstedelijking' - geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een

oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In de definitiebepaling voor ‘stedelijke ontwikkeling’, als opgegeven in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro: een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’ is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou volgen dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de ‘omstandigheden van het geval’ en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Aangezien recente jurisprudentie aantoont dat een ruimtelijke ontwikkeling met min of meer vergelijkbare ‘omstandigheden van het geval’ als in onderhavige situatie van één woning, niet dient te worden aangemerkt als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, is voorliggende ontwikkeling van een ruimte voor ruimtewoning niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014

In maart 2014 is de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 in werking getreden. De herziening van de Structuurvisie RO (Svro) 2010 vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie Noord-Brabant is ingeslagen met de vaststelling van de ‘Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers’ en de daarop gebaseerde besluitvorming.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). 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 ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. In de partiële herziening 2014 is ook de recente besluitvorming op Rijksniveau betrokken en zijn diverse nieuwe provinciale besluitvormingsdocumenten verwerkt. Echter, in de Structuurvisie zijn alleen de

ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Dit komt ook tot uitdrukking op de (abstracte) structuurenkaart van de Structuurvisie.

Daarnaast houdt de Structuurvisie RO rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie, de Cultuurhistorische Waardenkaart en de natuurvisie 'Brabant: Uitnodigend Groen 2012-2022'. De provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan zijn opgenomen in de Verordening ruimte. De kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Dit is vertaald in de volgende provinciale ruimtelijke belangen:

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 droogte bestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de structuurenkaart van de Svro. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Voor de gebieden met de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied' geldt in hoofdlijnen dat de provincie deze gebieden beschouwt als gebieden waarbinnen een menging van functies aanwezig is. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, dienen qua aard, schaal en functie bij de omgeving te passen en rekening te houden met de omgevingskwaliteiten.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. Deze provinciale verordening kent op onderdelen een rechtstreekse doorwerking en is daarnaast een kader voor het opmaken van bestemmingsplannen. In de volgende paragraaf wordt hier nader op in gegaan.



Afbeelding 7 - Uitsnede Structurenkaart; het plangebied is aangewezen als "gemengd landelijk gebied" en "zoekgebied verstedelijking"

3.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (Vr 2014) is op 7 februari en 14 maart 2014 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld en op 18 maart 2014 in werking getreden. De laatste versie van de Vr 2014 is op 11 juli 2017 geactualiseerd.. De wijzigingen betreffen niet het onderhavige plangebied. De Verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerder structuren heen liggen.

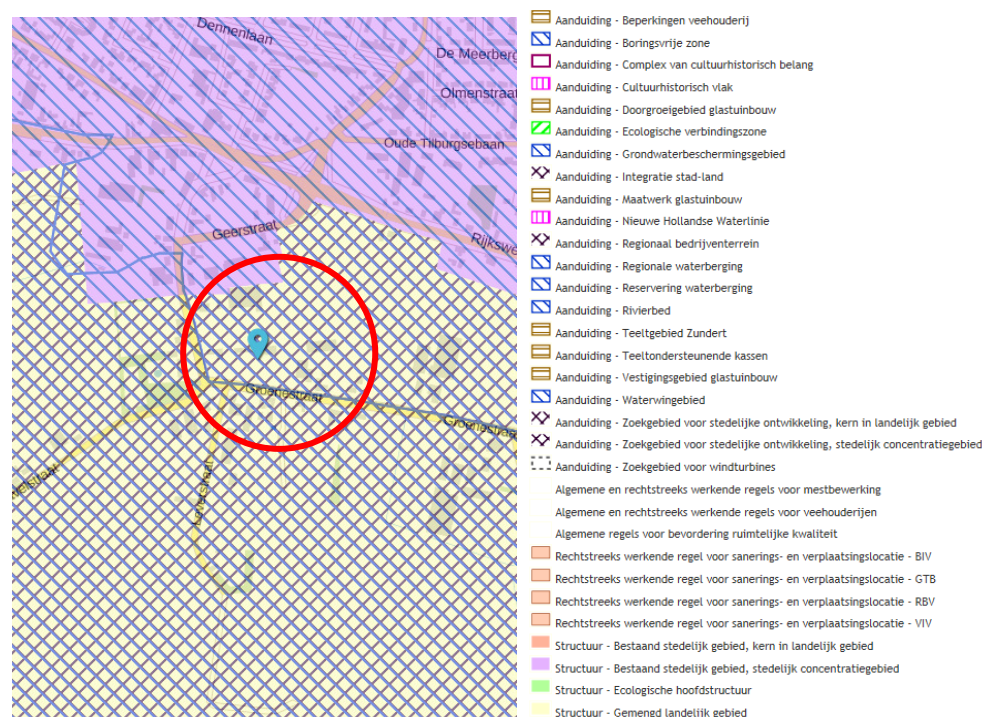
Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende aanduidingen en regels van toepassing:

- 'Gemengd landelijke gebied';
- 'Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit';
- 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestverwerking en voor (beperkingen) veehouderijen';
- 'boringsvrije zone';
- 'Zoekgebied verstedelijking - Stedelijk concentratiegebied';
- 'Grondwaterbeschermingsgebied';
- 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen';
- 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking'.

De aanduidingen worden hierna kort beschreven.

Gemengd landelijk gebied

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. In eerste instantie is in artikel 7.7 van de Verordening ruimte bepaald dat het oprichten van nieuwe bedrijfs- of burgerwoningen in het gemengd landelijk gebied is uitgesloten. In artikel 7.8 is, in afwijking van artikel 7.7 (verbod nieuwbouw woningen), bepaald dat het realiseren van een woning mogelijk is middels het toepassen van de ruimte voor ruimteregels. Zie hierna.



Afbeelding 8 - Uitsnede integrale plankaart Verordening ruimte 2014; het plangebied is aangewezen als gemengd landelijk gebied met de aanduidingen "zoekgebied verstedelijking", "Grondwaterbeschermingsgebied" en "boringvrije zone".

Artikel 7.8 Ruimte-voor-ruimte

Binnen gemengd landelijk gebied kan een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels worden aangewezen, indien:

- er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
Er wordt in het onderhavige geval voldaan aan deze eis doordat voldaan wordt aan de bepalingen a.t/m h. hieronder.
- de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
In de structuurvisie van de gemeente Oosterhout (zie 3.3.1) is het gebied langs de Groenestraat aangeduid als 'bestaand woongebied' hetgeen in dit geval is gelijk te stellen met een bebouwingsconcentratie, zoals in de Vr2014 bedoeld.
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
Een goede landschappelijke inpassing wordt geborgd via een voorwaardelijke bepaling in de regels.
- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.
De betreffende ruimte-voor-ruimte woning wordt aan de bestaande straat gerealiseerd. Het is een incidentele ontwikkeling binnen een bestaand bebouwingslint. Het is geen aanzet tot een stedelijke ontwikkeling.

Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als hierboven bedoeld, betekent dat per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
De intensieve veehouderijtak van het agrarisch bedrijf Groenestraat 2 is in zijn geheel beëindigd en alle bedrijfsgebouwen voor intensieve veehouderij zijn afgebroken; in de planregels is opgenomen dat geen gebouwen voor intensieve veehouderij mogen worden gebouwd.
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
De locatie is niet gelegen binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij. Wel moet de locatie vanwege de aanwezigheid van vele burgerwoningen in de omgeving, alsmede de nabijheid van de bebouwde kom van Dorst worden aangemerkt als een locatie die ongeschikt is voor de uitoefening van een intensieve veehouderij.
- c. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
Op de locatie wordt 800 m² bedrijfsgebouwen voor intensieve veehouderij gesloopt. Elders wordt nog eens 200 m² gesloopt (Zie bijlage 1 "Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte").
- d. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
In totaal zijn er 3.537 kg aan fosfaatrechten doorgehaald. Deze rechten behoorden in haar geheel toe aan de onderhavige saneerlocatie (zie bijlage 1 "Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte")
- e. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigt;
Het doorhalen van rechten (w.o. doorhalen kg fosfaat intrekken vergunning) is toegevoegd aan bijlage 1.
- f. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
Het doorhalen van rechten (w.o. doorhalen kg fosfaat intrekken vergunning) is toegevoegd aan bijlage 1.
- g. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
Dit is geregeld in het onderhavige bestemmingsplan.
- h. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.
Betrokkene is al jaren doende met het regelen van de beëindiging van zijn intensieve veehouderijtak; er is

redelijkerwijs geen andere wijze voor handen om te voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

De regeling in de Vr 2014 ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap (Artikel 3.2) is niet van toepassing op een ruimte voor ruimtekaavel.

Het onderhavige bestemmingsplan, resp. de onderhavige ruimte voor ruimtekaavel, voldoet geheel aan de genoemde regeling. De betreffende verklaringen, intrekkingen, vergunningen etc. zijn overlegd aan de provincie, hetgeen heeft geleid tot een positieve toetsing (zie bijlage 1 "Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte")

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen en heeft dit dan ook doorvertaald in de Verordening ruimte. Ruimtelijke kwaliteit is in de Verordening gedefinieerd als: de kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1 van Verordening ruimte de volgende onderdelen te bevatten;

1. het bestemmingsplan geeft inzicht in hoe wordt gezorgd voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
2. het bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten;
3. het bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat bij de voorbereiding de effecten op de omgeving en mobiliteit zijn onderzocht.

Ad 1: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 (artikel 3) van de Verordening zijn de regels opgenomen die altijd en voor heel Brabant gelden. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten.

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap is in artikel 3.2 lid 1 en 2 van de Vr 2014 bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan minimaal een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezigheid of potentiële kwaliteiten.

Art. 7.8, lid 4, sub a van de Vr 2014 bepaalt, dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te verzekeren waarbij 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is. Op basis van de Vr 2014 wordt er wel een landschappelijke inpassing verlangd, maar de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap zijn hiervoor niet van toepassing.

In Hoofdstuk 5 is de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de ruimte voor ruimtewoning beschreven. Een goede landschappelijke inpassing is geborgd via een voorwaardelijke bepaling in de planregels (zie paragraaf 5.5).

Ad 2: Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. Deze kernkwaliteiten zijn in hoofdlijnen bepaald in hoofdstuk 2 van de

Verordening. In artikel 3.1 van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Verder dient toepassing te zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten behoeve van het realiseren van de onderhavige ruimte voor ruimtewoning zijn de voormalige intensieve veehouderijgebouwen gesloopt. De ruimte voor ruimteregeling voorziet in de afbraak van 1000 m² intensieve veehouderijgebouwen, waarvoor een woning (maximaal zo'n 200 m²) terug gebouwd mag worden. Dit is een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Ad 3: Effecten op de omgeving en mobiliteit

Binnen de toelichting van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. In hoofdstuk 4 van het onderhavige bestemmingsplan worden de omgevingsaspecten nader omschreven, waarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde vanuit de provincie.

Verder dient ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit de afwikkeling van het vervoer goed verzekerd te zijn. Uit de tekst van hoofdstuk 5 van de toelichting blijkt dat de afwikkeling van het vervoer goed verzekerd is middels de ontsluiting op het bestaande wegennet.

Op deze wijze wordt voldaan aan de door de provincie Noord-Brabant gestelde voorwaarden.

Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestverwerking en voor (beperkingen) veehouderijen

Ter plaatse van het plangebied bepaalt het bestemmingsplan dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar veehouderij en een toename van bestaande bebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), niet zijn toegestaan. Daardoor voldoet dit bestemmingsplan aan deze regels van de Vr 2014.

Grondwaterbeschermingsgebied

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied dient mede te strekken tot de bescherming van het grondwater (artikel 16, Vr 2014). Blijkens de detailkaart water, is het plangebied gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Deze aanduiding dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Nu dit bestemmingsplan is gericht op het verwijderen van een intensieve veehouderij en de oprichting van een burgerwoning, blijven de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk. Men kan zelfs stellen dat de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied met het verdwijnen van een intensieve veehouderij, onder toevoeging van een woning, gebaat zijn. Het bestemmingsplan is voorzien van een regeling die de provinciale belangen in dezen borgt.

Boringvrije zone

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringvrije zone dient mede te strekken tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem (artikel 17, Vr 2014). Blijkens de detailkaart water, is het plangebied gelegen in een boringvrije zone. Deze aanduiding dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Binnen het plangebied is uitsluitend agrarische bebouwing en een burgerwoning toegestaan. Ten behoeve daarvan hoeven geen diepe funderingen te worden aangebracht of andere diepe boringen te worden verricht, zodat de beschermende kleilaag door de uitvoering van het bestemmingsplan niet wordt

aangetast. Tevens is het bestemmingsplan voorzien van een regeling die de provinciale belangen in dezen borgt.

Zoekgebied verstedelijking - bebouwingsconcentratie

Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' in een bebouwingsconcentratie voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 6.8 en artikel 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Ten aanzien van de voorwaarde onder a. wordt verwezen naar de rest van dit bestemmingsplan. Ten aanzien van het bepaalde onder b. wordt opgemerkt dat het hier gaat om het opheffen van een intensieve veehouderijlocatie (hetgeen positief is voor het woonmilieu in de omgeving) en de realisering van een ruimte voor ruimtewoning. Dit kan niet worden opgevat als een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Verder voldoet het plan aan de regels ten aanzien van ruimte voor ruimte. Dit bestemmingsplan voldoet aan de regels ten aanzien van het zoekgebied verstedelijking.

Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen

Algemeen en rechtstreeks werkende regels voor veehouderij: deze rechtstreeks werkende regel moet voorkomen in de periode dat bestemmingsplannen nog niet zijn aangepast aan de Vr 2014 een toename van bebouwing plaatsvindt die de uitoefening van een veehouderij zonder dat toepassing is gegeven aan de voorwaarden gericht op de ontwikkeling naar een zorgvuldige veehouderij. Geconstateerd was al dat het onderhavige bestemmingsplan op dit punt voldoet aan de Vr 2014 en dus ook aan deze regel.

Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking

Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestverwerking: om te voorkomen dat er in het landelijk gebied of op bedrijventerreinen initiatieven voor mestbewerking ontstaan zonder dat daarop sturing vanuit de provincie plaats heeft, is er voor gekozen rechtstreeks werkende regels op te nemen. Geconstateerd was al dat het onderhavige bestemmingsplan op dit punt voldoet aan de Vr 2014 en dus ook aan deze regel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Oosterhout 2013

Er is voor het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout een structuurvisie opgesteld, die eind 2013 is vastgesteld. De kern van de structuurvisie kan worden samengevat in de volgende kernpunten.

- Continuering van het versterken van kwaliteit;
- Transformatie en structuurversterking;
- Kwaliteitsslag buitengebied.



Afbeelding 9 - Structuurvisie Oosterhout, detail; het plangebied is aangeduid als bestaand woongebied.

Het structuurplan geeft de ruimtelijke en functionele ontwikkeling weer voor de kern Dorst en de omliggende gebieden. De toekomst voor Dorst steunt op de geïntegreerde ontwikkeling van drie componenten: rood (bebouwing), groen (landschap) en grijs (infrastructuur). Het plangebied is aangegeven als bestaand woongebied. De beoogde ontwikkeling past binnen deze aanduiding.

3.3.2 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, welke op januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid voor de periode 2008 - 2018 op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd.

Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan.

Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvedere, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling'). De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Het beleid is gericht op bescherming en ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming.

Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Op basis van de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen.

In hoofdstuk 4 van deze bestemmingsplantoelichting worden de aspecten archeologie en cultuurhistorie nader toegelicht.

3.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)' van de gemeente Oosterhout. Binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2013 zijn in de toelichting, specifieke beleidsregels opgenomen ten aanzien van het realiseren van een ruimte voor ruimtewoning binnen de gemeente Oosterhout. Aanvullend op het provinciale beleid, heeft de gemeente Oosterhout de eis vastgesteld dat de sanering plaats moet vinden binnen de gemeente Oosterhout. Uit het toetsingformulier ruimte voor ruimte blijkt dat de sanering (stallen en productierechten) voor 100% afkomstig is vanuit de gemeente Oosterhout (Bijlage 1). Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de eisen van de gemeente Oosterhout ten aanzien van het realiseren van een ruimte voor ruimtewoning. Verder wordt verwezen naar de toetsing aan de provinciale regels op het vlak van Ruimte voor Ruimte in paragraaf 3.2

4. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Op basis van het vigerend beleid worden verschillende uitgangspunten en randvoorwaarden gesteld aan de voorgestane ontwikkeling. Naast de in hoofdstuk 3 beschreven eisen, worden er vanuit de diverse milieu(-technische)aspecten eveneens voorwaarden gesteld. Onderstaand worden de diverse relevante aspecten beschreven.

4.1 Geluidhinder

De verandering van de bestemming van gronden heeft betrekking op de oprichting van een geluidgevoelige object in de zin van Wet geluidhinder. Daarom is een akoestisch onderzoek ingesteld (Wematech: Akoestisch Onderzoek Gevelbelasting Wegverkeer Groenestraat ong. Dorst, rapportnr. FG141210.1, 12 maart 2015, bijgevoegd als bijlage 2), De resultaten van dit onderzoek laten de volgende conclusies zien:

"In verband met een te realiseren woning aan de Groenestraat ong. te Dorst is de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer beoordeeld.

Wet geluidhinder

Ter plaatse van het plangebied zijn de geluidcontouren als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Groenestraat, de Bavelstraat en de Geerstraat inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van het plangebied niet overschreden wordt als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Groenestraat, Bavelstraat en Geerstraat. Het treffen van geluidreducerende maatregelen en het aanvragen van hogere grenswaarden is derhalve niet aan de orde.

Ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting (alle wegen samen) vanwege het wegverkeerslawaai berekend ter plaatse van het bouwvlak. Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van het bouwvlak sprake is van een geluidbelasting van 49 - 54 dB, wat overeenkomt met een redelijk tot goed woon- en leefklimaat; het maximum is 54 dB, zonder aftrek. Hierbij wordt opgemerkt dat zodra de woning gerealiseerd wordt ter plaatse van de achtergevel een beduidend lager geluidniveau zal optreden als gevolg van de afschermende werking van de woning.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat akoestisch gezien sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemming.

Het blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor de Ruimte voor Ruimte-woning vanwege geen enkele weg wordt overschreden. Daarom hoeft er ook geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Het woon- en leefklimaat vanwege wegverkeerslawaai is aanvaardbaar (redelijk) gelet op de geluidbelasting van maximaal 54 dB (cumulatief, zonder wettelijke aftrek). De woning heeft aan alle zijden een geluidluwe zijde.

In de Regels is ten aanzien van nieuw op te richten bebouwing een bepaling opgenomen dat het oprichten van een gebouw milieukundig aanvaardbaar moet zijn (artikel 3, onder 3.2.1.c): *'bouwwerken en gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien zij, gezien de functie waarvoor ze blijken de aanvraag, zullen worden ingezet, ten opzichte van de omliggende functies, milieukundig aanvaardbaar zijn.'* Dat betekent dat nieuwe gebouwen (machineberging,

loodsen) alleen opgericht mogen worden als dit milieukundig (dus ook akoestisch) aanvaardbaar is. Ten aanzien van nieuwe gebouwen, zowel op nummer 1 als nummer 2 geldt dus, dat het oprichten van een gebouw milieukundig aanvaardbaar moet zijn. Dat betekent dat de aanvraag voor een eventueel nieuw gebouw gepaard moet gaan met een rapportage waaruit blijkt, dat een nieuw gebouw geen hinder oplevert voor de nieuwe woning en/of andere woningen. Daarmee is ook dit aspect voldoende veilig gesteld.

Ten aanzien van het bestaande bedrijf Groenstraat 2 geldt dat de geluidhinder vanwege nr. 2 moet voldoen aan het Activiteitenbesluit en dat die nu al wordt beperkt door onder anderen de woningen aan Groenestraat 4 en Bavelstraat 21. De eerstgenoemde woning ligt dichterbij dan de geprojecteerde woning en is daardoor bepalend voor de geluidruimte. De woning Groenestraat 4 is gelegen op een afstand van circa 15 m uit de perceelsgrens. Naar verwachting zal deze woning maatgevend zijn voor de geluidruimte. Een en ander is afhankelijk van eventuele afschermende bebouwing tussen het bedrijf en deze woning en de situering van de geluidsbronnen. Een belangrijke geluidsbron bij melkrundveebedrijven is de koelinstallatie van de melktank en het tijdstip waarop de melk wordt opgehaald.

Nu zowel uit een oogpunt van wegverkeerslawaai, als uit een oogpunt van woon- en leefmilieu (relatie met bestaand bedrijf Groenestraat 2 en eventuele nieuwe agrarische bebouwing Groenestraat 1) de akoestische situatie voldoende geregeld is, is er uit akoestisch oogpunt geen belemmering voor de realisering van de ruimte voor ruimte woning.

4.2 Bodem

De gronden waar de ruimte voor ruimtewoning zal worden gebouwd zijn in gebruik als agrarische productiegrond (weiland). Dit gegeven, in combinatie met de beschikbare historische informatie (het gemeentelijk bodeminformatiesysteem), zijn er geen aanwijzingen, dat er sprake is van een bodemverontreiniging en is aannemelijk dat het aspect bodem geen belemmeringen opwerpt voor de realisering van de onderhavige ontwikkeling.

In juli/augustus 2014 is door Wematech een milieukundig bodemonderzoek ingesteld¹. Verwezen wordt naar bijlage 6 bij deze toelichting. De conclusies van het rapport luiden:

"Doel van het onderzoek is het verkrijgen van een inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwplannen ter plaatse.

Het veldwerk is uitgevoerd in juli 2014. Tijdens de controle van het terrein zijn op het maaiveld ter plaatse van de moestuin twee stukjes asbestverdacht materiaal aangetroffen. Vermoedelijk zijn deze stukjes materiaal afkomstig van de daken van de nabij gesitueerde bebouwing. Tijdens het verrichten van de grondboringen zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn, op basis van zintuiglijke beoordeling, geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen aangetroffen.

¹ Verkennend Bodemonderzoek "Groenestraat ong.", Dorst, Roosendaal, 2014, bijgevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting.

Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond niet verontreinigd is. De ondergrond is licht verontreinigd met PCB. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel en xylenen.

Besluit bodemkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat zowel de bovengrond als de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde. De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond voldoen aan de eisen voor achtergrondwaarden grond. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 onderzoek). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklassse geen directe gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. Hierbij wordt wel opgemerkt dat de aangetroffen asbestverdachte materialen op het maaiveld formeel gezien wel aanleiding kunnen geven tot het uitvoeren van een asbestonderzoek in de grond. De verkregen resultaten geven voor het overige geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Geadviseerd wordt op het terrein een verkennend onderzoek asbest (en eventueel opvolgend een nader onderzoek asbest) uit te voeren om na te gaan of de verdenking op asbest al dan niet terecht is. Tevens kunnen de aangetroffen plaatjes in eerste instantie nog onderzocht worden op de asbesthoudendheid.

De resultaten van het onderzoek vormen, met in acht name van bovenstaande, verder geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning te voegen."

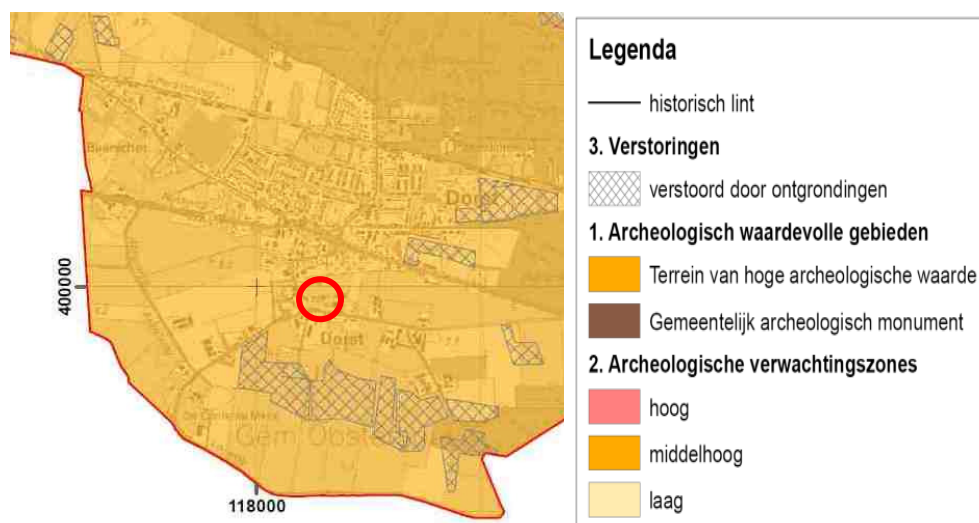
Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit met in acht name van het voorafgaande, geen belemmering vormt voor de realisering van dit plan. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning dient een nader onderzoek bijgevoegd te worden.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Erfgoedkaart

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

In de Erfgoedkaart Oosterhout zijn de gronden, waarop de vergroting van het bouw- en bestemmingsvlak is geprojecteerd, aangeduid als een middelhoge archeologische verwachtingszone (zie navolgende afbeelding).



Afbeelding 10 - Erfgoedkaart Oosterhout; archeologische beleidskaart - de gehele omgeving van Dorst is geel gekleurd, hetgeen betekent dat er een middelhoge archeologische verwachting is.

In dergelijk geval zijn bodemingrepen dieper dan 0,5 meter, en voor zover het planoppervlak groter is dan 100 m², niet toegestaan, tenzij nader onderzoek aantoont, dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of indien deze wel aanwezig zijn, aangetoond wordt hoe daar mee rekening wordt gehouden. In het onderhavige geval voorziet het bestemmingsplan in een omgevingsvergunningplicht (voorheen aanlegvergunning), die de mogelijke aanwezige archeologische waarden beschermt.

Archeologisch onderzoek

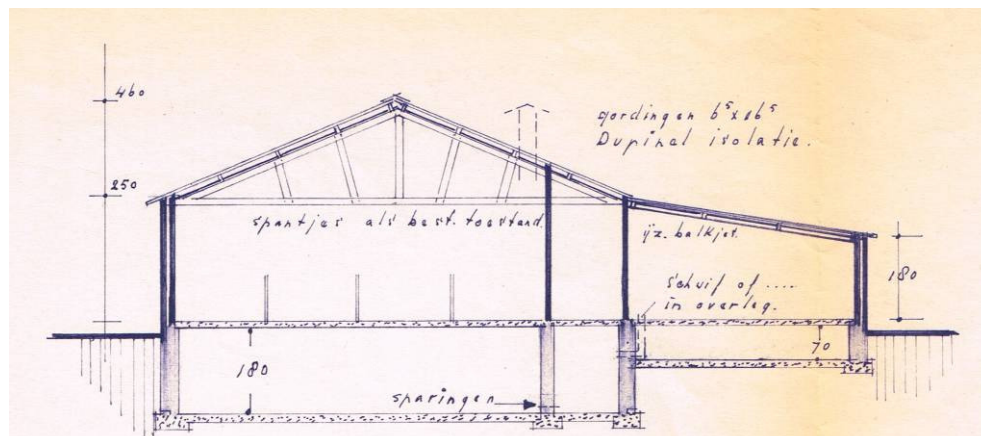
Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing is een archeologisch onderzoek ingesteld (BAAC b.v., D.F.A.E. Voeten MSc: Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase) Plangebied Groenestraat 2 te Dorst; Plangebied Groenestraat 2 te Dorst, Gemeente Oosterhout, BAAC Rapport V-13.0010, bijgevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting). Het onderzoek heeft de volgende resultaten opgeleverd:

"Op basis van het bureauonderzoek bestond een middelhoge tot hoge verwachting op resten uit de periode paleolithicum - Romeinse tijd en een middelhoge tot hoge verwachting op resten uit de middeleeuwen - nieuwe tijd. Uit het veldonderzoek is gebleken dat de aangetroffen bodemopbouw buiten de aanwezige stal (die tot 1,5 m onder peil is onderkelderd) archeologisch gezien als relatief intact moet worden gezien, hetgeen betekent dat eventueel aanwezige archeologische resten nog goed bewaard kunnen zijn gebleven. Er is een plaggendek aangetroffen dat een conserverende werking op het potentiële archeologisch niveau gehad heeft. BAAC adviseert de gronden die tot in de C-horizont verstoord gaan worden te onderzoeken met een proefsleuvenonderzoek.

Conclusie archeologie

Uit het archeologisch onderzoek blijkt, dat vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk is. Er is voor gekozen om alleen de bouwvlakken, resp. de plaatsen waar daadwerkelijk bodemverstoringen zijn voorgenomen, te onderzoeken. Dit zal gebeuren voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor die gebouwen. Het plangebied, behalve het thans onderkelderde deel van de varkensstal, waar een eventueel voorheen aanwezig

bodemarchief al verdwenen is, krijgt de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'.



Afbeelding 11 - detail bouwtekening varkensstal; hieruit blijkt, dat de stal over de volle breedte onderkelderd is en dat daar de kans op het voorkomen van archeologische gegevens dus minimaal is; het thans bebouwde deel kan daarom vrijgegeven worden: het onderkelderde deel hoeft niet langer de dubbelbestemming Waarde-archeologie te hebben (bron: bouwtekening N.N. 23 mei 1990).

Cultuurhistorie

Voor wat betreft de cultuurhistorische waarden is het gebied ten zuiden van de Groenestraat op de erfgoedkaart aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied (Dortse Akkers). In en nabij het plangebied zijn er blijkens de cultuurhistorische waardenkaart voor het overige geen relevante cultuurhistorische waarden aanwezig. De af te breken varkensstal heeft geen cultuurhistorische waarde. De afbraak van de varkensstal en de oprichting van een ruimte voor ruimtewoning hebben geen invloed op de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.4 Luchtkwaliteit

Bij een wijziging van een bestemmingsplan moet worden getoetst of de gewenste ontwikkeling voldoet aan de luchtkwaliteitseisen, die zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is er sprake van het toevoegen van één nieuwe woning zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.5 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.

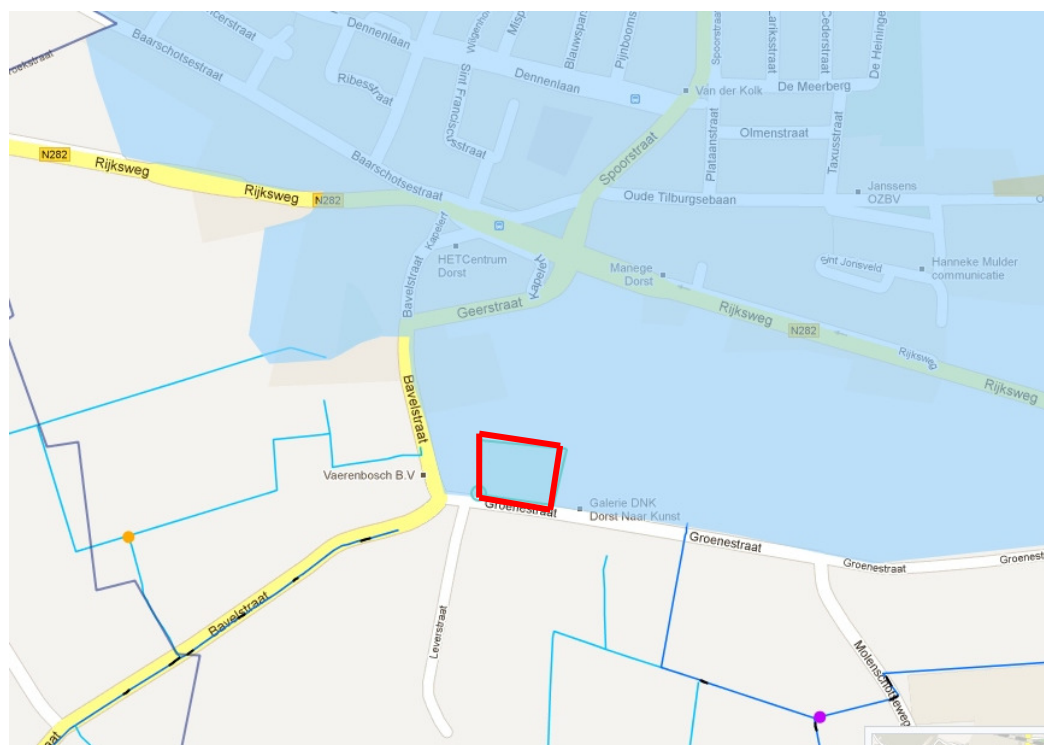
Beschrijving huidige en nieuwe situatie

Het perceel Groenestraat 2 is gelegen op zandgronden en is thans voorzien van 800 m² verhard oppervlak (bebouwing) + 200 m² erfverharding. Feitelijk zal de ontwikkeling gepaard gaan met de sanering van 800 m² + 200 m² aan bedrijfsmatige verharding, onder oprichting van een woning van maximaal 180 m² + 100 m². Daarmee vindt er een netto afname plaats van het verharde oppervlakte. Planologisch gezien zal er qua verhardings- en

bebouwingspotentieel geen verandering plaats vinden. Een deel van het agrarisch bouwvlak zal worden vervangen door een bouwvlak voor woondoeleinden." Resumerend kan gesteld worden dat de oppervlakte verharding in vergelijking met het vorige bestemmingsplan door dit bestemmingsplan niet vergroot zal worden. Dat betekent dat de toename gesteld kan worden op 0 m² (ruim onder de 2000 m²), waardoor er geen retentievoorziening behoeft te worden aangelegd.

De hemelwaterafvoer kan dus op relatief eenvoudige wijze worden afgekoppeld zodat het relatief schone hemelwater niet in het riool terecht komt. Daarbij moet ervoor gezorgd worden dat er geen vervuilende stoffen in het milieu terecht komen. Dat betekent dat voor de regenwaterafvoer van de nieuwbouw milieuvriendelijke stoffen gebruikt moeten worden en dat uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet mogen worden gebruikt. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Gezien de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied moet bij het infiltreren van regenwater een aanvraag worden gedaan bij de provincie. Indien het regenwater wordt afgevoerd via een sloot, dan moet een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap.



Afbeelding 12 - De omgeving van het plangebied op de Watertoetsviewer van het waterschap Brabantse Delta; het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied (100-jaarszone - het blauwe vlak); er liggen geen waterlopen of andere oppervlaktewateren of waterwerken van betekenis in de buurt van het plangebied.

Ter plaatse geldt ook een boringvrije zone. De geplande gebouwen kunnen op een traditionele fundering gerealiseerd worden en hoeven niet onderheid te worden. Het bestemmingsplan vormt geen bedreiging van de beschermende kleilaag.

Watertoets

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.

Het bestemmingsplan, dat de onderhavige ontwikkeling mogelijk maakt, is ter advisering aan het waterschap voorgelegd. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, heeft het waterschap op 3 juli 2017 een positief wateradvies gegeven.

4.6 Natuurbescherming

Sinds 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht, ter vervanging van o.m. de Flora en faunawet. Het eerder ingestelde onderzoek is daarom geheel up to date gemaakt.

In grote lijnen zijn er twee soorten bescherming van ecologische waarden te onderscheiden; de soortenbescherming en de gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

De wet is gericht op het beschermen van soorten. In het kader van deze toelichting is er een onderzoek ingesteld naar het eventueel voorkomen van beschermde soorten in het plangebied.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming gaat ook over de bescherming van specifieke natuurgebieden. De volgende gebieden vallen hieronder:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Door de minister aangewezen gebieden.

Het plangebied ligt niet binnen (de invloedssfeer van) één van de aangewezen gebieden.

Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd (Staro: Update Quickscan Natuurwaarden Groenestraat 2 te Dorst, Rapportnummer 17-0040, februari 2017). Verwezen wordt naar het als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegde rapport.

In dat rapport wordt het volgende geconcludeerd:

"Beschermde gebieden

Op ongeveer 4,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos.

Het plangebied ligt niet in het NNN; het dichtstbijzijnde natuurgebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN is ruim 700 meter oostelijk gelegen. Herinrichting van het plangebied zal geen negatief effect hebben op beschermde gebieden vanwege de relatief grote afstand tot beschermde gebieden en de kleinschaligheid van de plannen.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor algemene vogelsoorten. In het plangebied en direct daar omheen blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. Derhalve hebben de voorgenomen plannen geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van algemene vogelsoorten. Als het bouwrijp maken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende algemeen voorkomende vogelsoorten. In de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn uit te sluiten. Binnen het plangebied zijn geen gebouwen of bomen aanwezig die kunnen dienen als vleermuisverblijfplaats. Belangrijke vliegroutes zijn niet aanwezig in het plangebied vanwege het ontbreken van groenstructuren.

Soorten van paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is voor een aantal grondgebonden zoogdieren van §3.3 van de Wet natuurbescherming geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. De voorgenomen plannen hebben mogelijk een negatief effect op deze soorten. Voor deze soorten geldt in provincie Noord-Brabant in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen.

Het is mogelijk dat bruine kikker en gewone pad het plangebied incidenteel als landhabitat gebruiken. De voorgenomen plannen hebben mogelijk een negatief effect op deze soorten. Voor deze soorten geldt in provincie Noord-Brabant in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen."

Tabel Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Amfibieën	§3.3 wn	Landhabitat	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Grondgebonden zoogdieren	§3.3 wn	Leef- en foerageergebied	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Vleermuizen	§3.2 wn	Foerageergebied	Nee	-	-
Vogels	§3.1 wn (nest niet jaarrond beschermd)	Foerageer- en broedgebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Verwijderen en/of snoeien van begroeiing buiten het broedseizoen
Huisbus	§3.1 (nest jaarrond beschermd)	Foerageergebied	Nee	-	-

Uit de quickscan blijkt dat er geen overwegende belemmeringen zijn voor de oprichting van de ruimte voor ruimtewoning.

4.7 Externe veiligheid

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

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

Risicovolle activiteiten binnen de inrichting

Het plan sluit risicovolle (bedrijfs)activiteiten ter plaatse van de bestemming wonen uit. De regeling ten aanzien van het resterende deel van het agrarisch bouwvlak bepaalt (ex artikel 3.4.1, lid h) dat de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben en die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties. Hiermee voldoet het plan aan de eisen t.a.v. risicovolle activiteiten binnen de inrichting.

Risicovolle activiteiten buiten de inrichting

In de omgeving zijn geen risicovolle activiteiten aanwezig in de zin van het Besluit externe veiligheid, die van invloed kunnen zijn op de realisering van de ruimte voor ruimtewoning. De dichtstbijzijnde inrichting is een bovengrondse propaantank op een afstand van 567 m (risicokaart Noord-Brabant). Gezien deze afstand is deze niet relevant voor de risicobeoordeling. De afwezigheid van risicovolle activiteiten in omgeving, maakt dat er qua externe veiligheid geen beperkingen zijn voor de voorgenomen oprichting van een ruimte voor ruimtewoning.

Transportroutes (weg, water, spoor)

Nabij het plangebied is een spoorweg en provinciale weg gelegen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De spoorlijn Breda-Tilburg ligt op 680 m ten noorden van het plangebied. De Rijksweg is gelegen op ca. 200 m van het plangebied.

Het plaatsgebonden risico van de spoorweg en de weg is dicht bij de (spoor)weg gelegen en raakt het plangebied niet. Voor zover het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico vanwege de (spoor)weg zal de ene woning daarop slechts een verwaarloosbare invloed hebben, gelet op het stedelijk karakter van het kerndorp.

Geconcludeerd kan worden dat er na de planherziening sprake is van ongewijzigd aanvaardbaar veiligheidsniveau.

Buisleidingen

In de omgeving zijn geen buisleidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. De voormalige buisleiding voor aardgas langs het spoor (noordzijde) is buiten gebruik gesteld.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan hinder door bedrijven in algemene zin. Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder veroorzaken door geur, lawaai, stof, trillingen of veel verkeersbewegingen. Het is daarom wenselijk dat er een zekere

afstand wordt aangehouden tussen bedrijfsactiviteiten of andere milieubelastende functies en (nieuwe) woningen en andere hindergevoelige functies. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft hiervoor een handreiking opgesteld: de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Onderzoek

Bij het milieuonderzoek is gekeken naar de (niet-agrarische) bedrijven in de nabijheid van het plangebied en gevolgen voor de in het plangebied geprojecteerde woning en de gevolgen van de projectie van de woning op de omliggende bedrijven. Het gaat om niet-agrarische bedrijven in de omgeving. Omdat bij agrarische bedrijven de geurhinder bepalend is, zijn deze in de desbetreffende paragraaf (4.9) behandeld.

In tabel 1 zijn de in de omgeving aanwezige niet-agrarische bedrijven die potentieel milieuhinder kunnen veroorzaken, opgenomen.



Afbeelding 13 - Milieuzonering - de bedrijven genoemd in tabel 1 en de daarbij behorende hindercontouren zijn paars aangegeven; de nieuwe woning is donkergeel aangegeven. In groen zijn de bestaande stallen van Groenestraat 2 en de daarbij behorende hindercirkel aangegeven. Dit aspect wordt beschreven in paragraaf 4.9.

Tabel 1 (niet-agrarische) bedrijfsfuncties in de omgeving van de te bouwen ruimte voor ruimtewoning					
adres	functie	Milieu-cat. (VNG)	Grootste afstand	Grootste afstand met 1 stap verlaging	Feitelijke afstand
Bavelstraat 19	klusbedrijf *)	2	30	10	50
Groenestraat 3-5	galerie	1	10	0	26
*) milieucategorie ontleend aan NL.IMRO.1734.0106RANDerfstraat4-ONT1_3.3;					

Gemengd gebied

Het plangebied kan volgens de brochure Bedrijven en Milieuzonering beschouwd worden als een gemengd gebied (een gebied met bebouwing met overwegend agrarische functies en andere bedrijvigheid). De brochure geeft aan dat voor een gemengd gebied een kleinere afstand tussen bedrijf en woning aangehouden mag

worden, dan in een gebied dat gekenmerkt wordt als rustige woonwijk. Er mag in dat geval een afstandsstap worden verkleind.

Alle niet-agrarische bedrijven liggen verder van de op te richten ruimte voor ruimtewoning af dan de minimummaat die is aangegeven in tabel 1.

Conclusie

De omliggende niet-agrarische bedrijven bevinden zich op een zodanige afstand van de op te richten woning (zie tabel 1), dat deze buiten de invloedscirkels van deze bedrijven blijft.

4.9 Geurhinder

Dit bestemmingsplan houdt onder meer in dat een nieuwe woning (ruimte voor ruimtewoning) wordt gerealiseerd. Een woning is in beginsel een gevoelig object voor geurhinder. Daarom is een geuronderzoek ingesteld (PRA Odournet b.v.: Geuronderzoek bestemmingsplanwijziging voormalige veehouderij Groenestraat te Dorst, WEMA14B3, mei 2015, bijgevoegd als bijlage 5). De resultaten van dit onderzoek laten de volgende conclusies zien:

"In de omgeving van het bedrijf zijn meerdere veehouderijen gelegen. De geurbelasting ter plaatse van het nieuwbouwplan als gevolg van deze veehouderijen is vastgesteld.

Voor de veehouderijen in een straal van 2 km rondom het plan is de geuremissie bepaald aan de hand van het Bestand Veehouderijbedrijven in Brabant. Met deze gegevens is de geurbelasting ter plaatse van het plangebied vastgesteld met behulp van verspreidingsmodel V-Stacks.

Uit de berekeningen blijkt dat voorgrondbelasting in dit geval bepalend is voor de geurhinder, veroorzaakt door de veehouderij aan de Akkerweg 9 te Dorst. De voorgrondbelasting bedraagt maximaal 2,0 ouE/m³ als 98-percentielwaarde, ruim beneden de grenswaarde van 8,0 ouE/m³ als 98-percentielwaarde volgens de Wet geurhinder en veehouderij (niet concentratiegebieden, buiten de bebouwde kom).

De afstand van het bouwvlak in het plangebied tot de overige dierenverblijven (in de directe nabijheid zijn onder meer rundveehouderijen en een manege gelegen) is groter dan 50 m, waardoor ook kan worden voldaan aan de minimale afstanden volgens het Activiteitenbesluit.

Er wordt daarmee voldaan aan de van toepassing zijnde normen, waarmee kan worden aangenomen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd."

Uit het rapport blijkt dat de voorgrondbelasting meer dan de helft is van de achtergrondbelasting en daarom bepalend is. De voorgrondbelasting is lager dan 3 ou/m³ (nl. 2) en de achtergrondbelasting lager dan 6,5 ou/m³ (nl 3,5). Dat is ruimschoots onder de richtwaarde die de gemeente Oosterhout hanteert bij burgerwoningen. Het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar.

De intensieve veehouderijen worden niet belemmerd (norm RvR-woning 50 m). Tevens blijkt dat er geen belemmering voor overige veehouderijen en wordt voldaan aan geldende afstand van 50 m tot RvR-woning.

4.10 Duurzaamheid

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen.

Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (voorheen bouwvergunning) wordt aangevraagd voor de bouw van het voorliggend initiatief, moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

4.11 Kabels en leidingen

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen grote kabels, leidingen of straalpaden bevinden.

De ligging van huisaansluitingen en andere ondergeschikte leidingen dienen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden vastgesteld te worden door een KLIC-melding in te dienen.

4.12 Mer

4.12.1 Toetsingskader

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In het kader van het bestemmingsplan plan-merplichtig, project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

1. de kenmerken van de projecten;
2. de plaats van de projecten;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.12.2 Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5 BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING

5.1 Planbeschrijving

5.1.1 Landschappelijke omgeving

De op lintbebouwing aan de Groenestraat wordt omringd en dooraderd met opgaand groen. Er omheen liggen open akkergebieden (de historische akkers van Dorst), waardoor er vanuit de omgeving een goed uitzicht is op de groen dooraderde lintbebouwing. Het beeld van buitenaf wordt in hoge mate bepaald door de opgaande boombeplanting en door de moderne agrarische bedrijfsbebouwing.



Afbeelding 14 - Zicht op de bebouwing aan de Groenestraat vanuit het noorden; het beeld wordt in hoge mate bepaald door de opgaande boombeplanting enerzijds en de grote aantallen bedrijfsgebouwen met golfplaten dakbedekking anderzijds. De huidige bebouwing van het plangebied is aan de linkerzijde (op de achtergrond) zichtbaar.

5.1.2 Landschappelijke inpassing

In afbeelding 15 en 16 is een globale aanduiding van de landschappelijke inpassing van de ruimte voor ruimtewoning opgenomen. Deze inpassing is indicatief van aard en zal op een later moment bij de aanvraag omgevingsvergunning, nader worden ingevuld en dan worden getoetst. De aanleg en duurzame instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan zal worden geborgd via een voorwaardelijke bepaling in de regels.

5.1.3 Stedenbouwkundige situatie

De locatie maakt deel uit van de bebouwingscluster aan de Groenestraat. Deze cluster bestaat uit (voormalige) agrarische bedrijven en vrijstaande burgerwoningen in een open, vrij losse setting. Er is geen sprake van een strakke rooilijn: de hoofdgebouwen wisselen qua afstand tot de as (Groenestraat). In de omgeving plan het plangebied staan de gebouwen vrij dicht op de straat (maar niet op vaste afstanden), elders is er meer ruimte voor de (bedrijfs)woningen. De bebouwingscluster heeft een uitermate landelijk karakter en bestaat uit overwegend vrijstaande panden van wisselende ouderdom en met één of twee bouwlagen en alle voorzien van een kap. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn overwegend recent van ouderdom, bestaan uit één bouwlaag en zijn voorzien van een kap met een flauwe dakhelling.

5.1.4 Stedenbouwkundige inpassing

De eigenaar van het terrein Groenestraat 1, de agrarische ondernemer van de tegenover gelegen boerderij Groenestraat 2, wil de bestaande varkensstal afbreken. Ter plaatse zal een ruimte voor ruimtewoning worden gebouwd op een af te splitsen deel van het terrein. Op het resterende deel van het agrarisch bouwvlak zal de mogelijkheid tot het bedrijven van een intensieve veehouderij worden geschrapt. De huidige mogelijkheden voor andersoortige agrarische bedrijfsactiviteiten blijven gehandhaafd.

Bij de positionering van de toekomstige woning is rekening gehouden met de open bebouwingsstructuur in de omgeving en de aanwezige woonbebouwing. De woning zal evenwijdig aan de voorgevelrooilijn van de naastgelegen bebouwing worden gesitueerd. Op deze wijze wordt aangesloten bij het huidige verloop van wisselende afstand van de bebouwing tot de weg, maar evenwijdige rooilijnen.

Met een perceeldiepte tussen de 45 en 50 meter sluit de diepte van het perceel aan bij de gemiddelde diepte van de percelen in de omgeving. Deze varieert nogal in verband met de totstandkoming van de afzonderlijke percelen. De (voormalige) agrarische bedrijven hebben een relatief grote perceelsdiepte, terwijl de daarvan afgescheiden burgerwoningen juist vaak een relatief kleine perceelsdiepte hebben.

Verder is er een afstand aangehouden ten opzichte van de naastgelegen bebouwing en de zijdelingse percelen. Dit om de openheid te waarborgen. De gewenste ontwikkeling is in de afbeelding 15 en 16 nader gevisualiseerd.



Afbeelding 15 - Stedenbouwkundige visie planontwikkeling.

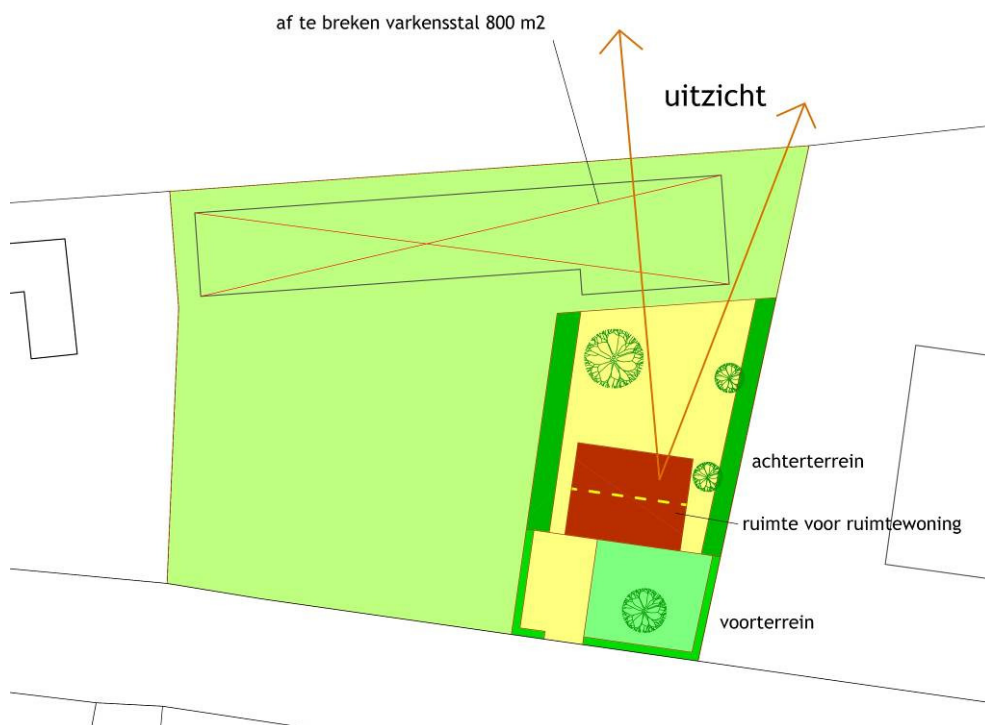
De nieuwe bestemming zal zijn: "agrarisch" met een bouwvlak, doch zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij' en een bestemmingsvlak "wonen". De overige bestaande dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen blijven gehandhaafd.

5.1.5 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De ontwikkeling van de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van het gebied en zal een landelijke uitstraling krijgen. Hierbij zal

worden aangesloten bij de landelijke woningen die in de omgeving gebouwd zijn. Om de gewenste ruimtelijk kwaliteit te bereiken, zoals deze in voorgaande paragrafen omschreven zijn, gelden onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden.

- a. Woningtype: vrijstaande woning, aansluitend bij de woningen in de omgeving; dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan, waarin is bepaald dat er per bouwvlak maar één (vrijstaande) woning aanwezig mag zijn;
- b. Openheid: tot bestaande zijdelings gelegen bebouwing minimaal 25 meter; dit is vastgelegd op de verbeelding en in de regels: een woning moet binnen het bouwblok worden geplaatst, de afstand van het bouwblok tot de dichtstbijzijnde bestaande bebouwing bedraagt ruim 25 meter;
- c. Afstand voorgevelrooilijn tot de rand van de weg minimaal 9 meter; dit is vastgelegd op de verbeelding en in de regels: een woning moet binnen het bouwblok worden geplaatst, de afstand van het bouwblok tot de voorste perceelsgrens (grenzend aan de Groenestraat) bedraagt ruim 9 meter;
- d. Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter; dit is vastgelegd in de regels;
- e. Maximaal toegestane goot- en nokhoogte hoofdgebouw: dit is vastgelegd in de regels: 4,5 resp. 9,0 meter;
- f. Maximale goot- en nokhoogte aan- en bijgebouwen: dit is vastgelegd in de regels: 3,5 respectievelijk 6 meter;
- g. Situering van de bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw; dit is vastgelegd in de regels;
- h. Parkeren op eigen erf conform parkeernormen gemeente Oosterhout; dit is vastgelegd in de regels (artikel 7: parkeernorm)
- o. Erfafscheidingen aan de voorzijde maximaal één meter hoog; dit is vastgelegd in de regels.



Afbeelding 16 - Detail inrichting planlocatie.

In het kaartbeeld (afbeelding 15 en 16) zijn de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. Hiermee wordt aangetoond dat:

- de ontwikkeling aansluit op de bestaande bebouwingsstructuur;
- de landschappelijke elementen worden ingepast;
- de openheid met de wenselijk doorzichten wordt gegarandeerd;
- de ontwikkeling een positieve bijdrage geeft aan het bebouwingscluster.

5.1.6 Verschijningsvorm woning

Bij de verschijningsvorm van de toekomstige woning wordt aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan de Groenestraat. Deze woonbebouwing bestaat voornamelijk uit (agrarische) woonbebouwing of nieuwe vrijstaande woningen in uiteenlopende breedtematen en met de gevel evenwijdig gelegen aan de straat.

De architectonische uitstraling zal een landelijke verschijningsvorm betreffen.

5.2 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de woning vindt plaats via de Groenestraat, een plattelandsweg waarlangs meerdere woningen en agrarische bedrijven liggen. Een goede verkeersafwikkeling via de bestaande infrastructuur is hierdoor gewaarborgd.

De verkeersaantrekkende werking van de onderhavige ontwikkeling is marginaal: de toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de woning bedraagt rond de 8 verkeersbewegingen per etmaal². Dit is extra ten opzichte van de bestaande situatie. Een deel van het agrarisch bouwvlak vervalt en daarmee een deel van de verkeersaantrekkende werking die dit deel in potentie met zich mee brengt. Gezien de marginale veranderingen zal er geen extra verkeersoverlast voor de omgeving ontstaan.

Het parkeren bij de woning zal op het eigen terrein geschieden. Het bestemmingsvlak (+-1100 m² groot) biedt hiervoor voldoende ruimte. Bij de woning moeten op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen aangelegd worden, waarbij een garage met oprit telt als één parkeerplaats.

² C.R.O.W.: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, Ede, 2012: verkeersgeneratie koopwoning, vrijstaand, matig stedelijke omgeving, buitengebied: 7,8-8,6 mvt/etm.

6. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Het juridische plan

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Oosterhout. De systematiek van de regels sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2013. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en ontheffingsbevoegdheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

6.2 Algemene toelichting bestemmingen

De regels van het bestemmingsplan Buitengebied, zoals die thans gelden, vervallen voor de gronden binnen de plangrens. Ter plaatse komen nieuwe bestemmingen te gelden met de bijbehorende regels. Deze regels sluiten zoveel mogelijk aan bij de bestaande bestemmingsregels uit het vigerende bestemmingsplan buitengebied.

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

Artikel 3: Agrarisch

Het plangebied van deze planherziening omvat het agrarisch bouwvlak met de aanduiding intensieve veehouderij aan de Groenestraat 1 (daar waar de planologische wijziging plaats vindt) en het daaraan gekoppelde agrarisch bouwvlak aan de Groenestraat 2. Middels deze planherziening wordt de functieaanduiding "intensieve veehouderij" geschrapt. Het koppelteken met het agrarisch bouwvlak Groenestraat 2 blijft behouden. Het oostelijk deel van het perceel Groenestraat 1 krijgt deels (daar waar de woning is geprojecteerd) de bestemming "wonen". De overige delen van het voormalig agrarisch bouwvlak behouden de bestemming "agrarisch" met de aanduiding "bouwvlak" en de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. In verband met het niet aanwezig zijn van archeologische waarden ter plaatse van de onderkeldering van de stal, zal daar de dubbelbestemming "waarde-archeologie" worden verwijderd. Voor het resterende deel van het perceel zal deze worden gehandhaafd. De aanleg en instandhouding van het landschap is geborgd via een voorwaardelijke bepaling binnen dit artikel, die gekoppeld is aan de bouwbepalingen.

Het perceel Groenestraat 2, waar het perceel Groenestraat 1 planologisch aan gekoppeld is, zal ook onderdeel uitmaken van het plangebied. Echter zullen de daar aanwezige (dubbel)bestemmingen en verschillende (gebieds)aanduidingen niet veranderen.

Artikel 4: Wonen

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor woondoeleinden, aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven. Aan de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven zijn nadere regels verbonden. De grootte van het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt circa 1.100m².

In de regels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor aanleg en instandhouding landschappelijke inpassing en sloop van de Intensieve veehouderijstal, die gekoppeld is aan de bouwmogelijkheid voor een woning. Verder is de voorwaarde opgenomen dat de bouw van de woning milieukundig aanvaardbaar is. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. Verder is de maximale goot- en bouwhoogte in de regels aangegeven. In de regels zijn tevens de volgende nadere bebouwingsregels gegeven:

- Maximale inhoud van de woning 750 m³;
- Afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 meter;
- erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter;
- erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter.

Artikel 5: Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Deze regeling komt overeen met de gelijknamige regeling in de rest van het buitengebied. Door middel van bouwen en aanlegregels en de daaraan verbonden onderzoeksverplichtingen worden de aanwezige en de potentiële archeologische waarden in het gebied beschermd.

gebiedsaanduiding wetgevingszone - omgevingsvergunning openheid

Het gebied ten zuiden van de Groenestraat is aangeduid als "wetgevingszone omgevingsvergunning openheid". In de regels van de bestemming 'Agrarisch' zijn diverse bepalingen opgenomen ter bescherming van de openheid van het landschap, bijvoorbeeld ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen en ten aanzien van het planten van opgaand houtgewas.

Milieuzone - boringsvrije zone

Het noordelijk deel van het plangebied is aangeduid als boringsvrije zone. Ter bescherming van ondergrondse lagen die van belang zijn van de waterwinning, zijn er regels gesteld ten aanzien van activiteiten die die lagen zouden kunnen doorboren (artikel 8.2).

Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied

Het noordelijk deel van het plangebied is tevens aangeduid als grondwaterbeschermingsgebied. In de regels (artikel 8.3) zijn bepalingen opgenomen die moeten voorkomen dat er gebouwd wordt tot een doel of op een wijze dat deze een gevaar oplevert voor de waterwinning.

7. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Dialoog

Om direct omwonenden in een vroegtijdig stadium te informeren over het initiatief, heeft de initiatiefnemer hen persoonlijk geïnformeerd over het voornemen de intensieve veehouderij aan de Groenestraat 1 te saneren en ter plaatse een ruimte voor ruimtewoning te realiseren. Na de persoonlijke benadering heeft niemand aangegeven bezwaar te hebben tegen de plannen om een woning te bouwen op de kavel van de voormalige varkensstal.

7.1.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 lid 1 Bro toegestuurd aan diverse instanties. Daarvan heeft er één een inhoudelijk advies gegeven:

- Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap had een opmerking met betrekking tot de waterparagraaf in de toelichting van het plan. De opmerking van het waterschap is geheel overgenomen.

7.1.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 juni 2017 voor de duur van 4 weken ter inzage gelegen (dus tot en met 28 juni 2017). Gedurende die tijd heeft eenieder een zienswijze in kunnen dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor de realisatie van het voorliggend plan hoeft door de gemeente Oosterhout geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Oosterhout heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor de kosten is vastgelegd. Hierin is vastgelegd dat de kosten voortvloeiend uit planschade, planrealisatie en exploitatie volledig voor rekening komen van de initiatiefnemer. Het plan is voor de gemeente Oosterhout derhalve een kostenneutrale ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Bijlagen bij deze toelichting:

- Bijlage 1: toestingsformulier ruimte voor ruimte*
Bijlage 2: Wematech: Akoestisch Onderzoek Gevelbelasting Wegverkeer Groenestraat ong. Dorst, 14 juli 2014
Bijlage 3: Staro: Update Quickscan Natuurwaarden Groenestraat 2 te Dorst, Rapportnummer 17-0040, februari 2017.
Bijlage 4: BAAC b.v., D.F.A.E. Voeten MSc: Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) Plangebied Groenestraat 2 te Dorst; Plangebied Groenestraat 2 te Dorst, Gemeente Oosterhout, BAAC Rapport V-13.0010 juli 2014.
Bijlage 5: PRA Odournet b.v.: Geuronderzoek bestemmingsplanwijziging voormalige veehouderij Groenestraat te Dorst, WEMA14B3, mei 2015.
Bijlage 6: Wematech: Verkennend Bodemonderzoek "Groenestraat ong.", Dorst, Roosendaal, 2014.
Bijlage 7: Cuijpers Advies: Verslag Omgevingsdialoog Groenestraat 2 Dorst, 2017.