

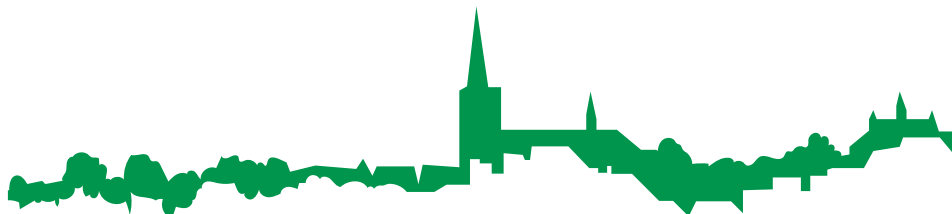
# **BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2013 (INCL. LINT OOSTEIND), HERZIENING 14 (HOGE DIJK 82)**





# BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2013 (INCL. LINT OOSTEIND), HERZIENING 14 (HOGE DIJK 82) GEMEENTE OOSTERHOUT

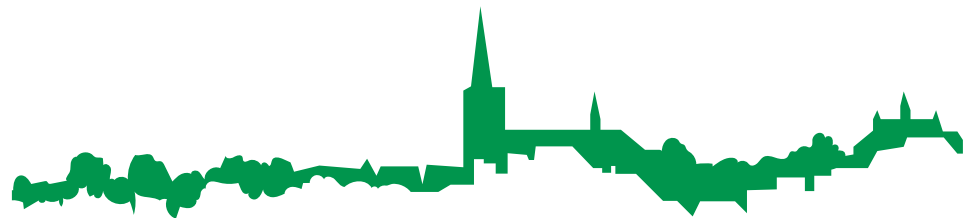
|                    |                                             |
|--------------------|---------------------------------------------|
| Planstatus         | <b>vastgesteld</b>                          |
| Datum              | <b>21 - 05 - 2019</b>                       |
| Plan identificatie | <b>NL.IMRO.0826.BSPHz14BG2014-VA01</b>      |
| Auteur(s)          | <b>P. van den Hogen, Cristian van Kuijk</b> |



Ordito b.v.  
Postbus 94  
5126 ZH  
Gilze

E [info@ordito.nl](mailto:info@ordito.nl)  
T 0161 801 022  
I [www.ordito.nl](http://www.ordito.nl)  
KVK 54811554

## TOELICHTING



# Inhoud

|           |                                                                         |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                                        | <b>1</b>  |
| 1.1       | Algemeen                                                                | 1         |
| 1.2       | Ligging                                                                 | 2         |
| 1.3       | Vigerende bestemmingsplannen                                            | 2         |
| 1.4       | Opzet van de toelichting                                                | 3         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                                 | <b>5</b>  |
| 2.1       | Bestaande situatie landschap                                            | 5         |
| 2.2.      | Bestaande situatie stedenbouw                                           | 5         |
| 2.3.      | Stedenbouwkundige en landschappelijk uitgangspunten nieuwe ontwikkeling | 6         |
| 2.4       | Uitwerking nieuwe situatie                                              | 7         |
| 2.5       | Toetsing aan bestemmingsplan                                            | 11        |
| <b>3.</b> | <b>Beleid</b>                                                           | <b>14</b> |
| 3.1       | Rijksbeleid                                                             | 14        |
| 3.2       | Provinciaal beleid                                                      | 15        |
| 3.3       | Gemeentelijk beleid                                                     | 19        |
| <b>4.</b> | <b>Onderzoek</b>                                                        | <b>20</b> |
| 4.1       | Water                                                                   | 20        |
| 4.2       | Externe Veiligheid                                                      | 24        |
| 4.3       | Bedrijven en Milieuzonering                                             | 26        |
| 4.4       | Geluid                                                                  | 27        |
| 4.5       | Archeologie                                                             | 29        |
| 4.6.      | Cultuurhistorie                                                         | 30        |
| 4.7       | Bodem                                                                   | 32        |
| 4.8       | Flora en Fauna                                                          | 34        |
| 4.9       | Kabels en leidingen                                                     | 35        |
| 4.10      | Luchtkwaliteit                                                          | 35        |
| 4.11      | Geur                                                                    | 36        |
| <b>5.</b> | <b>Toelichting op de regels</b>                                         | <b>38</b> |
| 5.1       | Inleiding                                                               | 38        |
| 5.2       | Opzet regels                                                            | 38        |
| 5.4       | Nadere toelichting op de regels                                         | 38        |
| <b>6.</b> | <b>Financiële uitvoerbaarheid</b>                                       | <b>40</b> |
| 6.1       | Economische uitvoerbaarheid                                             | 40        |
| <b>7.</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>                                 | <b>41</b> |
| 7.1.      | Omgevingsdialoog                                                        | 41        |
| 7.2       | Vooroverleg                                                             | 41        |
| 7.3.      | Zienswijzen                                                             | 41        |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Aan de Hoge Dijk 82 heeft de initiatiefnemer, de eigenaar van het nabijgelegen tuincentrum AVRI, recent het voormalige agrarische bedrijf aangekocht. Dit voormalige agrarische bedrijf heeft een agrarisch bouwvlak van ca. 9.200 m<sup>2</sup> en bestaat uit een woonhuis, enkele grote schuren en een aantal kleinere bijgebouwen. De oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing, naast de bedrijfswoning met aanbouw van ca. 115 m<sup>2</sup>, bedraagt tezamen ca. 1.125 m<sup>2</sup>. Er is geen monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.

De initiatiefnemer wil een nieuwe woning realiseren op deze locatie en kan in principe hiervoor gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid 4.7.4 uit het bestemmingsplan Buitengebied om de bestemming te wijzigen van Agrarisch naar Wonen. Alle bestaande voormalige agrarische bebouwing zal worden gesloopt evenals de bestaande verouderde agrarische bedrijfswoning. Op het perceel zal een nieuwe woning worden gerealiseerd, die in het ontwerp wordt afgestemd op de zorgbehoefte van de gehandicapte echtgenote van de initiatiefnemer. Het geheel zal landschappelijk op een goede wijze in de omgeving worden ingepast.

Op basis van de regeling uit de wijzigingsbevoegdheid mag een woning gebouwd worden met een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup>. Daarnaast mag 100 m<sup>2</sup> aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Tevens is in het bestemmingsplan Buitengebied een sloopbonusregeling opgenomen om een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toe te staan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>.

De initiatiefnemer wil alle bestaande agrarische bebouwing slopen en gebruik maken van de sloopbonusregeling, hierbij wil hij inzetten op een grotere inhoud van het hoofdgebouw. De initiatiefnemer heeft voornamelijk behoefte aan een grotere inhoud van de woning, tot maximaal 900 m<sup>3</sup>. Daarnaast wil de initiatiefnemer mogelijk ook gebruik maken van de huidige sloopbonus voor bijgebouwen tot max 200 m<sup>2</sup>.

Het toepassen van een nieuwe sloopbonusregeling voor hoofdgebouwen, naast de bestaande sloopbonusregeling voor bijgebouwen past bij de visie voor het buitengebied van de gemeente Oosterhout. Gezien de saneringsopgave in het buitengebied wil de gemeente Oosterhout mensen meer stimuleren om de VAB's te saneren. Het doel is om de VAB-problematiek aan te pakken en zodoende leegstand en verpaupering in het buitengebied voorkomen. Deze leegstand en verpaupering leidt tot criminaliteit, verloedering en een terug lopende sociale veiligheid in het buitengebied. Door het bieden van meer mogelijkheden voor de herontwikkeling van voormalige agrarische percelen aan eigenaren kan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied verbeterd worden. Naast een sloopbonusregeling voor bijgebouwen, is het daarom de wens om ook een sloopbonusregeling te introduceren voor woningen. Er mag dan maximaal 20 % van de gesloopte bebouwing worden teruggebouwd als onderdeel van de woning, tot een maximale inhoud van 900 m<sup>3</sup>. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt wordt bij gelijktijdige

toepassing van de sloopbonusregelingen voor woningen en voor bijgebouwen de voorwaarden gesteld dat niet meer dan 70% van de breedte van het bouwvlak, gezien vanaf de voorgevel van de woning, mag worden bebouwd. Het college van B&W van de gemeente Oosterhout heeft in principe ingestemd met de sloopbonusregeling voor woningen.

Omdat ook de nieuwe sloopbonusregeling voor hoofdgebouwen in het plan meegenomen moet worden, is gekozen voor de procedure van een bestemmingsplan in plaats van een wijzigingsplan.

## 1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Hoge Dijk 82 in het buitengebied van de plaats Oosteind. Het plangebied bestaat uit delen van het perceel 1431, 1432 en geheel perceel 645. Het plangebied grenst aan de grens van de gemeente Dongen. Het plangebied is een agrarisch bedrijf, waar aan de noord- en zuidzijde op enige afstand woningen staan. Tevens bevindt zich verder in het zuiden een bloem- en tuincentrum. Aan de westzijde bevinden zich agrarische gronden. Aan de oostzijde bevinden zich eveneens agrarische gronden op het grondgebied van de gemeente Dongen.



Afbeelding 1. Plangebied

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied is het bestemmingsplan, 'Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016', vastgesteld op 19 april 2016, van toepassing.

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' met een agrarisch bouwvlak. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7.4 om de bestemming te wijzigen van Agrarisch naar Wonen.

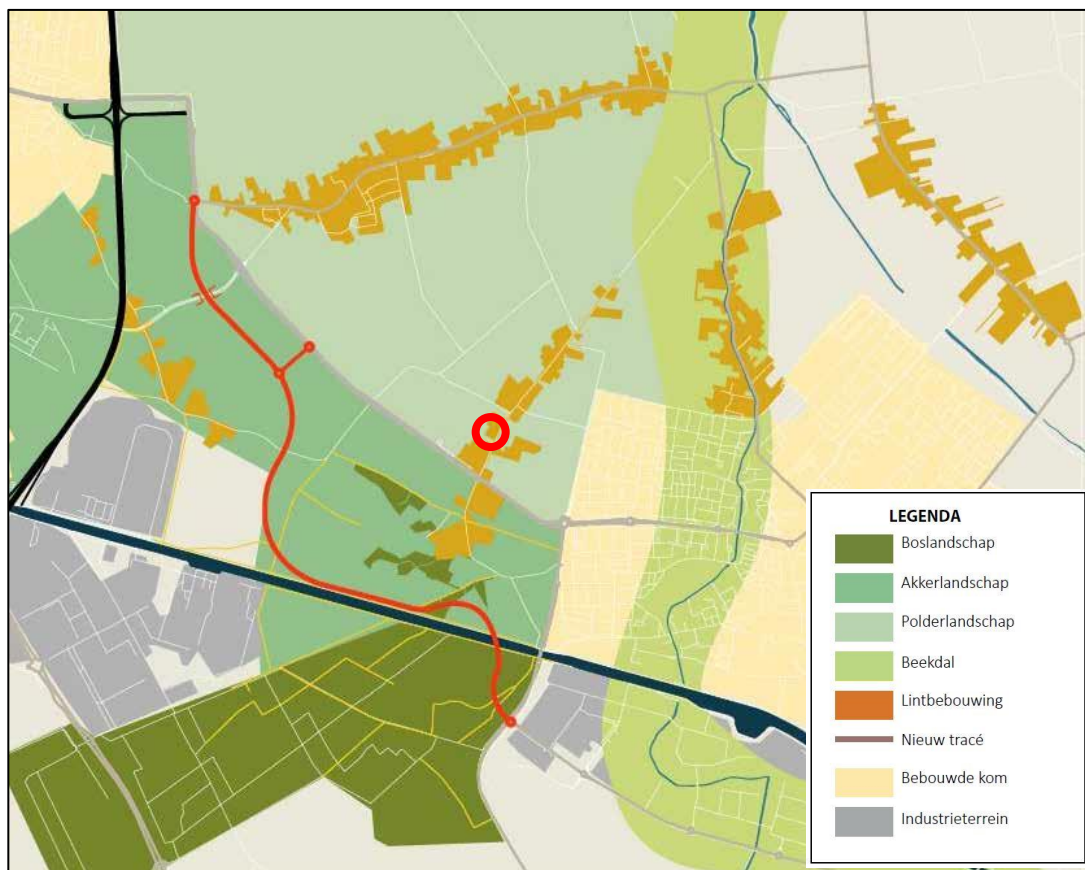
Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Hierbij dient er, bij ruimtelijke ontwikkelingen en bodemingrepen dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een omvang van meer dan 100 m<sup>2</sup>, nader te worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn.



*Afbeelding 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan*

## 1.4 Opzet van de toelichting

In hoofdstuk twee wordt de planbeschrijving weergegeven. Hoofdstuk drie beschrijft het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hierop volgend worden de verschillende uitgevoerde onderzoeken besproken in hoofdstuk vier. Hoofdstuk vijf geeft een toelichting op de regels. De economische uitvoerbaarheid wordt hierna besproken. Afsluitend wordt in hoofdstuk zeven de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan getoond.



Afbeelding 3. Landschapstypologieën uit gebiedsvisie N629 (plangebied in rode cirkel)



Afbeelding 4. Bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur Hoge Dijk 82 en omgeving

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Bestaande situatie landschap

Aan de Hoge Dijk 82 Oosteind is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. De Hoge Dijk ligt op de grens met de gemeente Dongen. Aan de zijde van Dongen is de straatnaam Groenstraat. Het voormalig agrarisch bedrijf is gelegen in de lintbebouwing van de Groenstraat/Hoge Dijk en grenst aan de achterzijde aan het polderlandschap. Direct rondom het plangebied liggen voornamelijk open weilanden en akkers. De ruimtelijke structuur van de Groenstraat/Hoge Dijk bestaat uit lintbebouwing. Aan de voorzijde ligt het woonhuis en de tuin, daar achter de stallen en de bijgebouwen. De woningen en bedrijven staan op door hagen en houtwallen omzoomde percelen. Tussen de percelen zijn open weilanden, akkers en boomgaarden aanwezig. Hierdoor zijn er steeds zichtlijnen naar het achterliggende open agrarisch gebied. Vanaf de straat vallen de hagen rondom de huispercelen en de weiden in het oog, evenals de verspreide solitaire bomen langs de weg.

Op het perceel ligt agrarische bebouwing en een agrarische bedrijfswoning. De agrarische bebouwing bestaat uit enkele stallen met bijgebouwen. Het plangebied heeft een oppervlakte van 9.200 m<sup>2</sup> waarvan de oppervlakte van de agrarische bebouwing, naast de bedrijfswoning met aanbouw van ca. 115 m<sup>2</sup>, tezamen 1.125 m<sup>2</sup> bedraagt. Aan de voorzijde is een kleine siertuin voor de bedrijfswoning aanwezig. Aan de noordzijde van de bedrijfswoning staat een aantal grote bomen langs de weg. Deze bomen zijn niet opgenomen op de Bomenlijst van de gemeente Oosterhout. Ten zuiden van de bedrijfswoning is een wat verrommeld bosje met diverse planten en bomen aanwezig waarachter enkele schuurtjes en kassen staan. Aan de zuidzijde staat een bomenrij. Aan de achterzijde grenzen de huidige gebouwen aan het open agrarisch gebied.

### 2.2 Bestaande situatie stedenbouw

De stedenbouwkundige structuur van de Groenstraat/Hoge Dijk bestaat uit lintbebouwing. Er is een afwisseling van (voormalige) agrarische bebouwing en woningen. De vrijstaande bebouwing staat op ruime erven. Tussen de afzonderlijk erven is veel open tussenruimte aanwezig. De verhouding tussen bebouwd en onbebouwd gebied bepaalt voor een groot deel de karakteristiek van de Groenstraat/Hoge Dijk en de nabije omgeving. De afstand van de bebouwing tot de weg varieert. De woningen aan de Groenstraat/Hoge Dijk bestaan overwegend uit één bouwlaag met een kap. De goothoogte bedraagt op basis van het bestemmingsplan maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte 9 meter.

Op het perceel Hoge Dijk 82 staat momenteel een bedrijfswoning aan de straatzijde met een goothoogte van ca. 3 meter en een bouwhoogte van ca. 8 meter. Op basis van het huidige bestemmingsplan mogen bedrijfswoningen een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter hebben. Achter de bedrijfswoning staan diverse schuren met een goothoogte van ca. 4 meter en een bouwhoogte van ca. 8 meter. Op basis van het huidige bestemmingsplan mogen bedrijfsgebouwen een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter hebben.



*Afbeelding 5. Vooraanzicht plangebied*



*Afbeelding 6. Zijaanzicht plangebied*

## 2.3. Stedenbouwkundige en landschappelijk uitgangspunten nieuwe ontwikkeling

Op basis van de omgevingskenmerken gelden de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en de nieuwbouw van een woning:

- Behoud beeldbepalende bomen langs de Hoge Dijk;
- Behoud bomenrij zuidzijde voormalig agrarisch bedrijf;
- Realiseren zichtlijnen vanaf Hoge Dijk richting open agrarisch gebied door verwijderen verrommeld bosje en voormalige agrarische bebouwing;
- Slopen alle voormalige agrarische bebouwing en bedrijfswoning;
- Opheffen agrarisch bouwvlak van ca. 9.200 m<sup>2</sup>;
- In plaats hiervan nieuw bestemmingsvlak Wonen van 1.500 m<sup>2</sup>.
- Nieuwbouw woning ter hoogte van bestaande te slopen voormalige agrarische bebouwing;
- Nieuwbouw inpassen in stedenbouwkundige opzet Hoge Dijk en conform bouwregels bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind):
  - Inhoud maximaal 750 m<sup>3</sup> (+ sloopbonusregeling, zie hierna)
  - Goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter;
  - Bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter;
  - Afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.
  - niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m<sup>2</sup> (+ sloopbonusregeling, zie hierna);
  - goothoogte bijbehorende bouwwerken maximaal 3,5 meter, bouwhoogte maximaal 6 meter.

## 2.4 Uitwerking nieuwe situatie

De initiatiefnemer wil een nieuwe woning realiseren op deze locatie. Hiervoor kan in principe gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid 4.7.4 uit het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016' om de bestemming te wijzigen van Agrarisch naar Wonen.

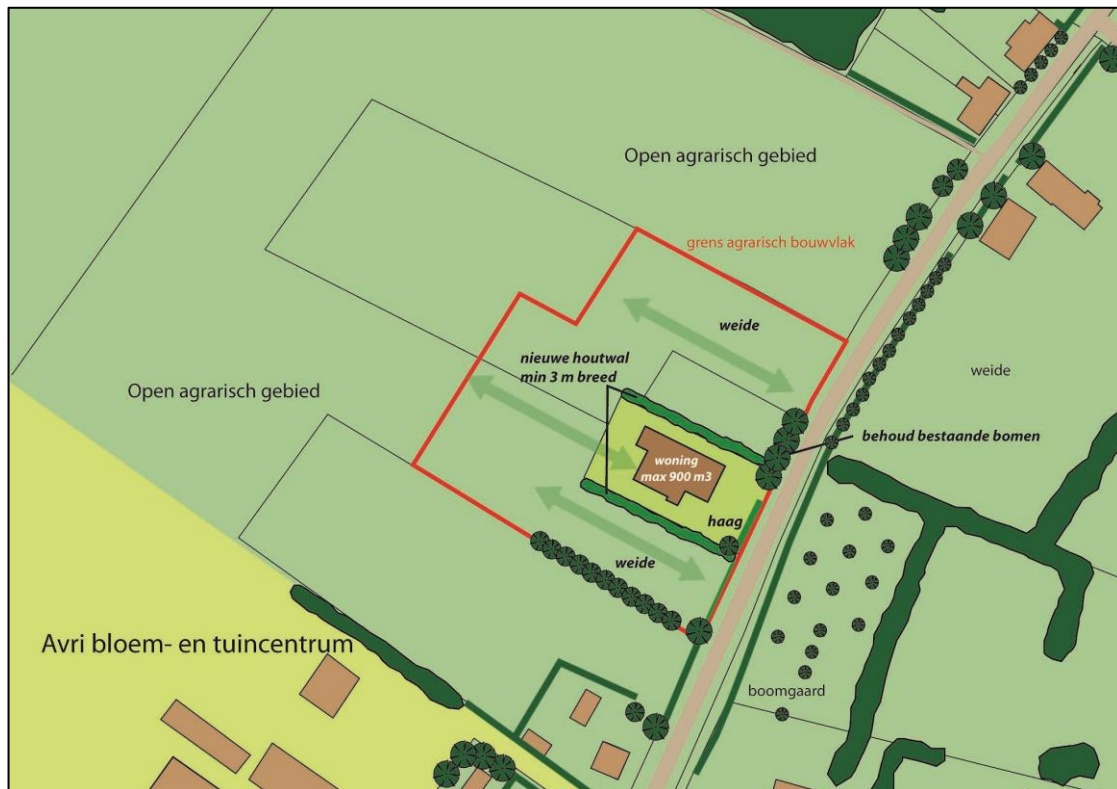
Alle bestaande voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt evenals de bestaande verouderde agrarische bedrijfswoning. Op het perceel wordt een nieuwe woning gerealiseerd, die in het ontwerp is afgestemd op de zorgbehoefte van de gehandicapte echtgenote van de initiatiefnemer. Het geheel wordt landschappelijk op een goede wijze in de omgeving ingepast. Er is een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak Wonen opgenomen, waarbij de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' voor het voormalige agrarische bedrijf is verwijderd. De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte 9 meter.

De vervangende woning komt ter hoogte van de bestaande bedrijfswoning en achterliggende stallen. De ontwikkeling past daardoor binnen de huidige stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van de erven en open ruimten langs de Hoge Dijk/Groenstraat. De vervangende woning wordt verder van de straat geplaatst ten opzichte van de bestaande situatie. Hierdoor ontstaat een ruimer en groener beeld aan de Hoge Dijk en wordt een beter akoestisch klimaat geborgd. Er wordt verder voldaan aan de huidige bouwregels uit bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016'.

De wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar. De ontwikkeling leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving. De Hoge Dijk / Groenstraat bestaat al grotendeels uit woningen.

Op basis van de regeling uit de wijzigingsbevoegdheid mag een woning gebouwd worden met een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup>. Daarnaast mag 100 m<sup>2</sup> aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Tevens is in het bestemmingsplan een sloopbonusregeling opgenomen om een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toe te staan, indien overvloedige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>.

De initiatiefnemer wil alle bestaande agrarische bebouwing slopen en gebruik maken van de sloopbonusregeling, hierbij wil hij inzetten op een grotere inhoud van het hoofdgebouw. De initiatiefnemer heeft voornamelijk behoefte aan een grotere inhoud van de woning, tot maximaal 900 m<sup>3</sup>. Daarnaast wil de initiatiefnemer mogelijk ook gebruik maken van de huidige sloopbonus voor bijgebouwen tot max 200 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 7. stedenbouwkundig inrichtingsplan nieuwe situatie

Het toepassen van een nieuwe sloopbonusregeling voor hoofdgebouwen, naast de bestaande sloopbonusregeling voor bijgebouwen past bij de visie voor het buitengebied van de gemeente Oosterhout. Gezien de saneringsopgave in het buitengebied wil de gemeente Oosterhout mensen meer stimuleren om te VAB's te saneren. Het doel is om de VAB-problematiek aan te pakken en zodoende leegstand en verpaupering in het buitengebied voorkomen. Deze leegstand en verpaupering leidt tot criminaliteit, verloedering en een terug lopende sociale veiligheid in het buitengebied. Door het bieden van meer mogelijkheden voor de herontwikkeling van voormalige agrarische percelen aan eigenaren kan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied verbeterd worden. Naast een sloopbonusregeling voor bijgebouwen, is het daarom de wens om ook een sloopbonusregeling te introduceren voor woningen. Er mag dan maximaal 20 % van de gesloopte bebouwing worden teruggebouwd als onderdeel van de woning, tot een maximale inhoud van 900 m<sup>3</sup>. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt wordt bij gelijktijdige toepassing van de sloopbonusregelingen voor woningen en voor bijgebouwen de voorwaarden gesteld dat gesteld dat de te saneren bebouwing die wordt ingezet voor de sloopbonusregeling, onderdeel uitmaakt van het perceel waarop de sloopbonusregelingen worden toegepast (hierdoor zal ter plaatse de bebouwing te allen tijde met minimaal 80% afnemen) en dat niet meer dan 70% van de breedte van het bouwvlak, gezien vanaf de voorgevel van de woning, mag worden bebouwd. Het college van B&W van de gemeente Oosterhout heeft in principe ingestemd met de sloopbonusregeling voor woningen.

Aan de voorwaarden van de sloopbonusregeling wordt in de nieuwe situatie voldaan.

### Landschappelijk inpassingsplan

Voor het plan is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De nieuwe ontwikkeling past landschappelijke en stedenbouwkundig in de bestaande lintbebouwing Groenstraat/Hoge Dijk, waarbij de woonpercelen door hagen en houtwallen worden omsloten. Tussen de bebouwing zijn open, groene ruimten (weiden, boomgaarden, akkers) aanwezig.

Door de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en het verkleinen van het agrarisch bouwvlak naar een kleiner woonperceel ontstaat ruimte voor een goede landschappelijke inpassing.



Afbeelding 8. landschappelijk inrichtingsplan nieuwe situatie

#### Behoud bestaande beeldbepalende beplanting

De bestaande beeldbepalende bomen langs de Hoge Dijk/Groenstraat zullen behouden blijven evenals de bestaande houtwal aan de zuidzijde van het perceel.

#### Realiseren open doorzichten

Het verrommelde bosje ten zuiden van de huidige bedrijfswoning wordt verwijderd. Hiervoor in de plaats komt een open doorzicht van de straat naar het open polderlandschap. Ook aan de noordzijde ontstaat door de sloop van de voormalige agrarische bebouwing een open doorzicht naar het open polderlandschap.

#### Inkadering nieuw woonperceel door middel van houtwallen

Het nieuwe woonperceel wordt aan de noord- en zuidzijde ingekaderd door nieuwe houtwallen van gebiedseigen beplanting met een breedte van minimaal 3 meter. Aan de achterzijde is er vrij zicht op het open polderlandschap. De houtwallen bestaan uit struweelbeplanting van zo'n 3 tot 5 meter hoogte met een breedte van 3 meter. Daarbij wordt een gelijkwaardige samenstelling van soorten nagestreefd. De soorten die gebruikt kunnen worden zijn: Rode Kornoelje, Krent, Hazelaar en Sleedoorn, Meidoorn, Hondсроos, Veldesdoorn of Lijsterbes.

#### Aanplant

De heesters zijn willekeurig door elkaar aangeplant en hebben een plantafstand van 1,25 m in driehoeksverband.

| Nr. | Soort (wetens.)                                                                                                                                  | Soort (Ned.)                                                                                           | Plant afstand | Aantal |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------|
| 2.  | Cornus sanguineum<br>Amelanchier lemarkii<br>Corylus avellana<br>Prunus spinosa<br>Crataegus monogyna<br>Rosa canina<br>Acer campestre<br>Sorbus | Rode Kornoelje<br>Krent<br>Hazelaar<br>Sleedoorn<br>Meidoorn<br>Hondsroos<br>Veldesdoorn<br>Lijsterbes | 80/100        | 210    |

#### Beheer

- Eerste jaren bestaan uit maatregelen om de soorten te laten overleven. Bij droogte dient er water te worden gegeven. Wanneer er meer dan 5% uitval is, uitvoeren van inboet.
- Tijdens het dunnen inhammen maken in de heesterrand, met name aan de zuidrand. Zo kan op die plekken zoomvegetatie ontwikkelen.

#### *Beukenhaag aan voorzijde*

Aan de voorzijde is plaats voor een siertuin welke door een beukenhaag van 1 meter hoog van de weg wordt gescheiden

#### Aanplant

| Nr. | Soort (wetens.)    | Soort (Ned.) | Plantmaat | plantafstand      |
|-----|--------------------|--------------|-----------|-------------------|
| 1.  | Fagus<br>Sylvatica | Beuk         | 100/125   | 5 stuks/m – 1 rij |

#### Beheer

- Het beheer van hagen bestaat uit het 2 maal per jaar scheren
- Aandachtspunten bij nieuwe aanplant:  
Bij beuk (fagus) de toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus met een smalle haag beginnen en de haag elke scheerbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.

#### *Juridische borging landschappelijk inpassingsplan*

Volgens het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' valt onderhavig plan in categorie 2 en is een landschappelijke inpassing noodzakelijk. Ook op basis van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7.4 uit vigerend bestemmingsplan is een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk. Met bovenstaande landschappelijk inpassingsplan is hierin voorzien.

De landschappelijke inpassing is geborgd in de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Deze borging regelt de realisatie, in stand houding en het beheer van de landschapselementen die worden gerealiseerd ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de

ruimtelijke ontwikkeling. Op de verbeelding is aan beide zijden van het bestemmingsvlak Wonen (noord- en zuidzijde) de aanduiding 'Overige zone – Landschappelijke inpassing' opgenomen.

## 2.5 Toetsing aan bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Hieronder wordt getoetst of aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan is:

### 'Artikel 4.7.4 Wijziging wonen / woningsplitsing / toevoegen woning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in artikel 23 'Wonen' of artikel 24 'Wonen Lint', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken, waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup> per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;

*Alle huidige bestaande bebouwing wordt gesloopt, er is geen sprake van monumenten of chw-bebouwing.*

b. in afwijking van het bepaalde onder a kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m<sup>2</sup>;

*De sloopbonusregeling voor niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken wordt als afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan zal deze sloopbonusregeling toegepast kunnen worden, in combinatie met de nieuw toe te voegen sloopbonusregeling voor hoofdgebouwen.*

c. eventueel aanwezige kassen en teeltondersteunende voorzieningen worden in ieder geval gesloopt;

*Alle huidige bestaande bebouwing wordt gesloopt.*

d. Eén extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;

2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of 'herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1.; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;

3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;

*Er wordt geen extra woning toegevoegd. De huidige bedrijfswoning wordt vervangen door een reguliere woning.*

- e. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;  
*Er wordt geen extra woning toegevoegd. De huidige bedrijfswoning wordt vervangen door een reguliere woning*
- f. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);  
*De situering van de nieuwe woning zal niet voor extra belemmeringen zorgen. In paragraaf 4.3 wordt dit verder toegelicht.*
- g. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1500 m<sup>2</sup> bedraagt; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;  
*Het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt 1.500 m<sup>2</sup>. Het resterende deel van het agrarische bouwvlak is verwijderd.*
- h. de regels van artikel 23 'Wonen' of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 'Wonen-Lint' worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;  
*De regels van artikel 23 'Wonen' zijn de basis voor dit bestemmingsplan. Deze regels zijn aangevuld met een nieuwe sloopbonusregeling voor hoofdgebouwen.*
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' opgenomen;  
*Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing door het aanbrengen van een landschappelijke inpassing aan zowel de noord- als de zuidzijde van het nieuwe woonperceel. In paragraaf 2.2. is dit nader toegelicht.*
- j. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 'Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' wordt voldaan;  
*in paragraaf 3.2 is de provinciale regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap nader toegelicht.*
- k. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding Gas' of 'Leiding Olie' geldt aanvullend, dat:
1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
  2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
  3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.'
- Niet van toepassing voor dit plangebied*

### 23.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.2, teneinde herbouw van de woning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning wordt binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd;  
*De bedrijfswoning wordt binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd en binnen het huidige agrarische bouwvlak.*
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning en overtollige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen, al dan niet bij de bedrijfswoning behorende bouwwerken);

*Alle gebouwen op het terrein worden gesloopt.*

c. de situering en bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;

*De vervangende woning wordt vrijstaand en is passend gemaakt in het landschap, de omliggende woningen zijn ook vrijstaand. De vervangende woning komt op hetzelfde gedeelte van het perceel als de huidige bedrijfswoning. Vanwege het aspect geluid wordt de woning verder naar achteren geplaatst.*

d. de situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur).

*De situering van de nieuwe woning zal niet voor extra belemmeringen zorgen. In paragraaf 4.3 wordt dit verder toegelicht.*

### 3. BELEID

#### 3.1 Rijksbeleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, prioriteit stelt aan investeringen en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt meer overgelaten aan de provincies en gemeenten, het Rijk richt zich op de nationale belangen. De nationale belangen zijn opgesteld aan de hand van onderstaande Rijksdoelen die voor 2028 behaald dienen te worden:

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

##### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het Rijksbeleid, door middel van normstelling gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening. Het bevat regels die de beleidsruimte van overheden ten aanzien van ruimtelijke plannen inperken, daar waar de nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 30 december 2011 in werking getreden.

##### *Besluit ruimtelijke ordening en Ladder duurzame verstedelijking*

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 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. De Ladder voor duurzame verstedelijking is herzien en per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen

is daarmee de lijn, dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteed worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte aan de beoogde ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Dit bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van één vervangende woning. In de lijn van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt dit niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd. Een nadere toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

## 3.2 Provinciaal beleid

### *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*

Op 1 oktober 2010 heeft de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. Deze Structuurvisie Ruimtelijk Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening Ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Voor de structuurvisie zijn diverse speerpunten geformuleerd:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid voor preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene zones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de leefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben de Provinciale Staten diverse besluiten genomen die veranderingen brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben geen geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Op de visiekaart, behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, heeft het plangebied twee bestemmingen: 'Stedelijk concentratiegebied' en het 'Economisch kenniscluster'.

Het Stedelijk concentratiegebied heeft als speerpunt dat het Brabant niet wil laten uitgroeien tot een klassieke metropool. De provincie vindt het belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en kernen in het landelijk gebied, de mozaïekstructuur. Er dienen verschillende kwaliteiten te worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een onderscheidend vestigingsklimaat. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

De bestemming 'Economisch kenniscluster' richt zich op de bereikbaarheid van economische sterke kennisclusters, hierbij wordt tevens aandacht gegeven aan de leefbaarheid rond de infrastructuur. Geluid, fijnstof en luchtkwaliteit zijn hier voorbeelden van.

Aansluitend op bovenstaande punten komt in de gehele structuurvisie duidelijk naar voren dat de belangrijkste opgave voor Noord-Brabant is om stad en land op een duurzame wijze te ontwikkelen. Beide dienen in stand te worden gehouden en elkaar zo min mogelijk negatief beïnvloeden.

Het planvoornemen is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

### *Verordening Ruimte*

De Verordening Ruimte is één van de instrumenten waarmee de provincie zijn belangen uit de structuurvisie veilig stelt. Op 7 februari 2014 is door de Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden en is op 10 juli 2015 opnieuw vastgesteld, waardoor de vastgestelde wijzigingen van het voorgaande jaar zijn opgenomen. Per 1 januari 2018 is de geconsolideerde versie van kracht. De Verordening Ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkelingen en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkelingen intensieve veehouderij.

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen in het functiegebied 'Groenblauwe mantel'. Het beleid in de 'Groenblauwe mantel' is gericht op het behoud en vooral ook de ontwikkeling van natuur, landschap en watersysteem. De Groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. De 'Groenblauwe mantel' biedt ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van bijvoorbeeld landbouw en

recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteit van de natuur, water en landschap. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

Het nieuwe bestemmingsplan dient te voldoen aan de gestelde eisen van onderstaand artikel 6.7 uit de Verordening Ruimte:

#### **‘6.7 Wonen**

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:*
  - a. *alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;*
  - b. *zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*
2. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:*
  - a. *de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;*
  - b. *de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.*
3. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:*
  - a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:*
    - I. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
    - II. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
  - b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.*
4. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.*
5. *In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:*
  - a. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
  - b. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
  - c. *de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.*
6. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.’*

Bovenstaand artikel stelt dat er geen nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd. Een uitzondering op deze regel, die van toepassing is op het planvoornemen, staat vermeld in lid 6.7.3. (vervanging bestaande woning) en lid 6.7.5. (gebruik voormalige bedrijfswoning als burgerwoning).

Hierin wordt gesteld dat de bestaande woning dient te worden opgeheven, overtollige bebouwing wordt gesloopt en er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats vindt. Het planvoornemen voldoet hieraan.

Het planvoornemen voldoet aan de Verordening Ruimte.

#### *Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant*

Het afsprakenkader, vastgesteld op 18 december 2014, bevat eenduidige afspraken die de regio West-Brabant en de provincie Noord-Brabant gezamenlijk hebben gemaakt. Het afsprakenkader volgt uit de verordening Ruimte en vormt een beleid waarbij de minimale basisinspanning voor de investering in het landschap zijn opgenomen. Het principe voor kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals begrensd in de Verordening Ruimte.

In het afsprakenkader zijn de volgende punten opgenomen:

- een eenduidig regionaal beleidskader en methodiek voor de West-Brabantse gemeenten, met uitzondering van de gemeente Steenbergen, met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- duidelijkheid over hoe aan het principe Kwaliteitsverbetering van het landschap uitvoering gegeven kan worden in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening Ruimte;
- de mogelijkheid tot maatwerk. Voor gemeenten is het mogelijk om de 'couleur locale' te behouden.

In het afsprakenkader is opgenomen of en welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is bij ontwikkelingen, aan de hand van een drietal categorieën. Tevens dient het afsprakenkader niet te worden gezien als beleid die de aanvaardbaarheid of wenselijkheid van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling bepaalt. Dit wordt bepaald in het besluitvormingsproces op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

De drie categorieën betreft:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Voor alle categorieën dient er een verantwoording in de ruimtelijke onderbouwing te worden opgenomen over de kwaliteitsverbetering ten behoeve van het landschap. In het geval van het plangebied valt deze onder categorie 2.

Voor het plan is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan is in paragraaf 2.2. nader toegelicht.

De landschappelijke inpassing is geborgd in de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Deze borging regelt de realisatie, in stand houding en het beheer van de landschapselementen die worden gerealiseerd ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling. Op de verbeelding is aan beide zijden van het bestemmingsvlak (noord- en zuidzijde) de aanduiding 'Overige zone – Landschappelijke inpassing' opgenomen.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Oosterhout*

De Structuurvisie Oosterhout, vastgesteld op 22-10-2013, geeft een duidelijke richting voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de langere termijn. Het beleid van de structuurvisie toont verschillende aandachtspunten:

- Continuering van het versterken van kwaliteit

Het bestaand stedelijk gebied verder versterken door herstructurering, vernieuwing en intensivering. Een belangrijk element is de 'groene ruggengraat' die als een groene as de aanliggende gebieden verbindt en samenhang geeft.

- Transformatie en structuurversterking

De transformatie van verouderde locaties, met name door woningbouw, leisure en voorzieningen. Door in te zetten op de versterking en uitbouw van de voorzieningenstructuur, vergroening en verbetering van de wegenstructuur kan de structuur worden versterkt.

- Kwaliteitsslag buitengebied

Het behouden en versterken van de aantrekkelijkheid en de variatie van het landschap. Door verbindingen te leggen tussen natuur rond kernen wordt er een kwaliteitsslag gemaakt.

- Toekomstige sprong over de A27

Realisering van nieuwe ontwikkelingen in het oosten van de gemeente. Dit levert interessante nieuwe mogelijkheden op het gebied van wonen, werken en mobiliteit.

- Betere bereikbaarheid

De infrastructuur wordt verder verbeterd en het wegennet zal verder meegroeien met de ruimtelijke ontwikkelingen. In de toekomst kan de aanleg van een oostelijke of westelijke rondweg in beeld komen. De inspanningen voor een verbreding van de A27 met spoorlijn worden voortgezet.

Het gebied tussen de linten Heistraat en Oosteind laat een afwisselend landschap zien met bosjes, weilanden, solitaire bomen, akkers, houtwallen en zandpaden als beeldragers. Door het kleinschalige karakter is het gebied ecologisch gezien interessant. Dit kan verder worden bevorderd door de aanleg van bosjes, houtwallen en poelen te stimuleren. Hierdoor ontstaat er een autonoom biotoop voor de flora en fauna in het gebied.

Voor het plangebied zijn er geen concrete eisen gesteld. Wel ziet men de dynamiek van het landschap als sturende factor voor ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij vormt het stelsel van paden, wegen en velden de mal waarbinnen toekomstige ontwikkelingen zich dienen te ontwikkelen.

## 4. ONDERZOEK

### 4.1 Water

#### *Kaderrichtlijn Water*

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteiten van het oppervlakte- en grondwater. De richtlijn is omgezet in landelijke wet- en regelgeving. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De EG-kaderrichtlijn heeft gevolgen voor het op te stellen beleid van gemeenten op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijk beleid.

#### *Vierde Nota Waterhuishouding*

Het nationaal beleid op het gebied van water is onder andere beschreven in de 'Vierde Nota Waterhuishouding'. Het doel, zoals beschreven in deze nota, is het creëren van duurzame en veilige watersystemen of het behouden van dergelijke systemen. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat de waterhuishoudingkwaliteit moet worden gewaarborgd. Concreet komt het neer op het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad. Als vanzelfsprekend werken deze doelen, opgesteld op het hoogste schaalniveau, door naar het beleid van de provincie en gemeente.

#### *Milieu- en Waterplan 2016-2021*

Het Provinciaal Milieu en Waterplan 2016-2021 (PMWP) staat voor samen werken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen, energie- en voedselvoorzieningen.

De provincie stelt kaders voor schoon, veilig en voldoende water in Brabant. Aangezien er behoefte is vanuit bewoners, bedrijven, landbouw en natuur zet de provincie zich in voor duurzaam gebruik en beheer van het beschikbare water.

#### *Water- en Rioleringsplan 2017-2021*

Het Water- en Rioleringsplan 2017-2021 van de gemeente Oosterhout (WRP) is een beleidsdocument opgesteld waarbij het beleid van de rioleringszorg wordt vastgesteld. Dit omvat zowel het afvalwater als het hemel- en grondwater. Tevens krijgt het oppervlaktewater hierin plaats.

Het beleid van het Water en Rioleringsplan wordt in onderstaande punten beschreven:

- Afvalwater: beheer

Door middel van renovatietechnieken wordt er ingezet om vervangingsinvesteringen zo veel mogelijk te spreiden over de tijd. Door monitoring is berging van water bij hevige regenval door gerichte aanpassingen beter te benutten.

De gemeente is verantwoordelijk voor het in ontvangst nemen en het transporteren van huishoudelijk afvalwater naar het transportstelsel van waterschap Brabantse Delta. Bij de realisatie van een huisaansluiting hanteert de gemeente de stelregel van 1 aansluiting per pand/perceel. Aan de Hoge Dijk is een drukriool gelegen waarover gemeente Dongen de verantwoordelijkheid heeft.

Het is niet toegestaan om hemelwaterlozingen op drukriolering is aan te sluiten.

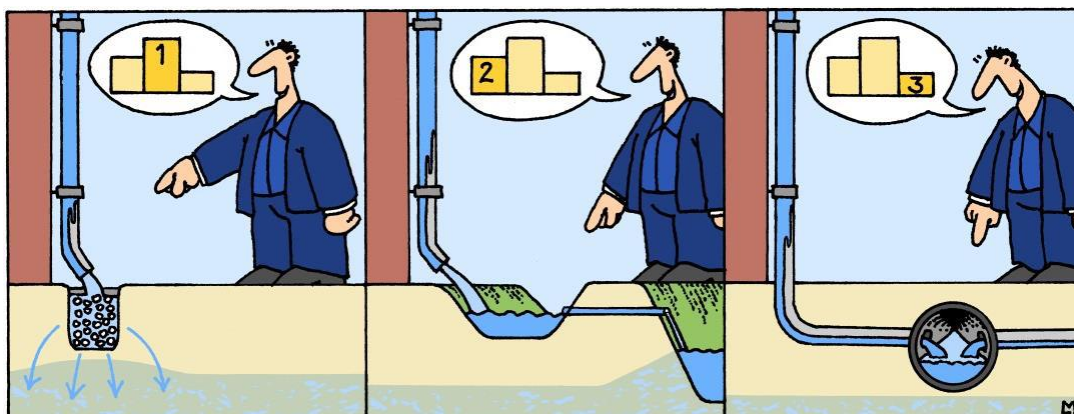
Het huishoudelijke afvalwater dient middels een pomp aangesloten te worden op de drukriolering van gemeente Dongen met een maximale buisleidingdiameter van 160 mm.

Voor het maken of vergroten van aansluitingen moet een aanvraag worden ingediend bij de gemeente Oosterhout. De gemeente Oosterhout voert daarbij de werkzaamheden in openbaar terrein uit en verstrekt de revisietekeningen aan gemeente Dongen. De kosten voor de realisatie van de huisaansluiting worden in rekening gebracht bij de aanvrager.

- Hemelwater: toekomstgericht

Er dient te worden ingespeeld op klimaatverandering. Door het afkoppelen van circa 10 hectare verharding per planperiode speelt de gemeente in op de voorspelde klimaatscenario's. Hierdoor wordt er minder water afgevoerd op de gemengde riolering. Het tempo van afkoppelen kan worden bijgesteld naar mate van de dan geldende norm of technische mogelijkheden.

Om in de toekomst droge voeten te blijven houden, wordt landelijk de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: infiltreren waar het kan, bufferen waar mogelijk en als het niet anders kan afvoeren. Dit is weergegeven in de navolgende illustratie.



voorkeursvolgorde omgaan met hemelwater uit het gemeentelijk water- en rioleringsplan 2017-2012 (bron: hemel- en grondwaterbeleidsplan gemeente Breda)

De perceelseigenaar draagt de eerste verantwoordelijkheid om overtollig hemelwater te bergen en/of te verwerken op zijn eigen perceel. De perceelseigenaar mag ook geen overlast veroorzaken bij een aangrenzend perceel.

Bij nieuwbouw moet het af te voeren verhard oppervlak, mits meer dan 1000 m<sup>2</sup>, in de bodem infiltreren of lozen op oppervlaktewater.

Om hemelwater te bergen op eigen terrein zijn er verschillende mogelijkheden. Bij de ontwerpberekeningen van een open waterberging zoals een wadi (water afvoer door infiltratie). geldt dat deze niet mogen overstromen bij een belasting van bui 100 (ca. 70 mm in 3 uur).

- Grondwater: minimaal

Er wordt ingezet op de wettelijke zorgplicht door het geringe aantal meldingen betreffende grondwateroverlast.

- Oppervlaktewater: beheer

Het beheer van gegevens zal verbeterd worden aangezien oppervlaktewater een steeds grotere rol zal spelen in het verwerken van hemelwater. In combinatie met monitoring maakt het mogelijk om bestaande voorzieningen in de toekomst beter te gebruiken als bergingsvoorziening. Hiernaast zal de waterkwaliteit ook beter in beeld worden gebracht door het beheer van gegevens en monitoring.

### *Waterbeheerplan 2016-2021*

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' van het waterschap Brabantse Delta beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssystemen voor de periode van 2016-2021. Het plan is in dialoog met partners opgesteld. In de uitvoering wordt rekening gehouden met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Het beleid van het Waterbeheerplan 2016-2021 werkt tevens nog door in de toepassing van de Waterkeur en de Watertoets, uitgevoerd in samenwerking met het waterschap Brabantse Delta. De watertoets is een onderdeel van het 'Water en Rioleringsplan 2017-2021' en wordt geïmplementeerd in het bestemmingsplan. De Waterkeur toetst of er vergunningen noodzakelijk zijn voor het planvoornemen.

### *Brabant Keur*

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog

water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlakte. Hieromtrent is bij de Algemene regels van de keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup> stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid;
- Bij een toename van het verharde oppervlakte van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> maar minder dan 10.000 m<sup>2</sup> moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m<sup>2</sup>).

Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> is een watervergunning nodig.

### Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven aan de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De Watertoets zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van het water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap.

### Onderzoek

De bestaande situatie van het plangebied laat een agrarisch bouwvlak zien van circa 9.200 m<sup>2</sup>. In de toekomstige situatie wordt het bouwvlak verkleind. De voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en het nieuwe bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' mag maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedragen.

|              | Bestaand                  | Nieuw                     |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Bebouwing    | 1125 + 115 m <sup>2</sup> | 500 m <sup>2</sup>        |
| Verharding   | 3075 m <sup>2</sup>       | 850 m <sup>2</sup>        |
| <b>Saldo</b> | <b>4315 m<sup>2</sup></b> | <b>1350 m<sup>2</sup></b> |

Tabel 1. Bebouwing en verharding plangebied

Doordat het verhard oppervlak afneemt zijn er vanuit het beleid van het waterschap geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Het hemelwater afkomstig van de vervangende woning wordt op eigen terrein opgevangen, conform het gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2017-2021.

Om hemelwater te bergen op eigen terrein zijn er verschillende mogelijkheden. Bij de ontwerpberekeningen van een open waterberging zoals een wadi (water afvoer door infiltratie). geldt dat deze niet mogen overstromen bij een belasting van bui 100 (ca. 70 mm in 3 uur).

Voor de afvoercapaciteit van het aanwezige oppervlaktewater zijn bij de aanleg waarden aangenomen gebaseerd op de afvoer van die tijd. Als er nu meer water geloosd wordt op het oppervlaktewater zal het water niet snel genoeg afgevoerd kunnen worden, waardoor het waterpeil stijgt. Om overstromingen te voorkomen zal er extra waterberging aangelegd moeten worden. Hiervoor zijn normen gesteld.

De eisen van het waterschap zijn op te vragen bij waterschap Brabantse Delta.

Voor gemeentelijke waterpartijen geldt dat er alleen op geloosd mag worden als de waterpartij de afvoer kan bergen of als er voldoende afvoer mogelijk is. Mogelijk dat aanvullende of compenserende maatregelen moeten worden getroffen.

#### *Huishoudelijk afvalwater*

De gemeente is verantwoordelijk voor het in ontvangst nemen en het transporteren van huishoudelijk afvalwater naar het transportstelsel van waterschap Brabantse Delta. Bij de realisatie van een huisaansluiting hanteert de gemeente de stelregel van 1 aansluiting per pand/perceel. Aan de Hoge Dijk is een drukriool gelegen waarover gemeente Dongen de verantwoordelijkheid heeft. Het is niet toegestaan om hemelwaterlozingen op drukriolering is aan te sluiten.

Het huishoudelijke afvalwater dient middels een pomp aangesloten te worden op de drukriolering van gemeente Dongen met een maximale buisleidingdiameter van 160 mm.

Voor het maken of vergroten van aansluitingen moet een aanvraag worden ingediend bij de gemeente Dongen. De gemeente voert daarbij de werkzaamheden in openbaar terrein uit. De kosten worden in rekening gebracht bij de aanvrager.

#### *Milieuvriendelijke bouwmaterialen*

Bij de nieuwbouw dient gebruik gemaakt te worden van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege gelaten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

#### *Wateradvies waterschap Brabantse Delta*

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept bestemmingsplan heeft het waterschap op 23 juli 2018 een positief wateradvies gegeven.

#### *Conclusie*

Door het nemen van de juiste maatregelen levert het planvoornemen geen knelpunten op voor de waterhuishouding.

## **4.2 Externe Veiligheid**

Het doel van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is om mensen in de buurt van een bedrijf met gevaarlijke stoffen te beschermen. Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Bij een omgevingsvergunning milieu of een ruimtelijk besluit rond een dergelijk bedrijf moet het bevoegd gezag rekening houden met veiligheidsafstanden ter bescherming van individuen (plaatsgebonden risico) en groepen personen (groepsrisico).

#### *Wettelijk kader en beleid*

Voor de toetsing zijn de volgende besluiten en de daarop gebaseerde regelingen van toepassing:

- a. Besluit externe veiligheid inrichtingen

- b. Besluit externe veiligheid transportroutes
- c. Besluit externe veiligheid buisleidingen.
- d. Beleidsvisie externe veiligheid van Oosterhout (2017)

In de besluiten zijn de begrippen: plaatsgebonden risico, plasbrandaandachtsgebied, groepsrisico en invloedsgebied van belang.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

In het plaatsgebonden risico zijn in het kort twee verschillende kansen verwerkt:

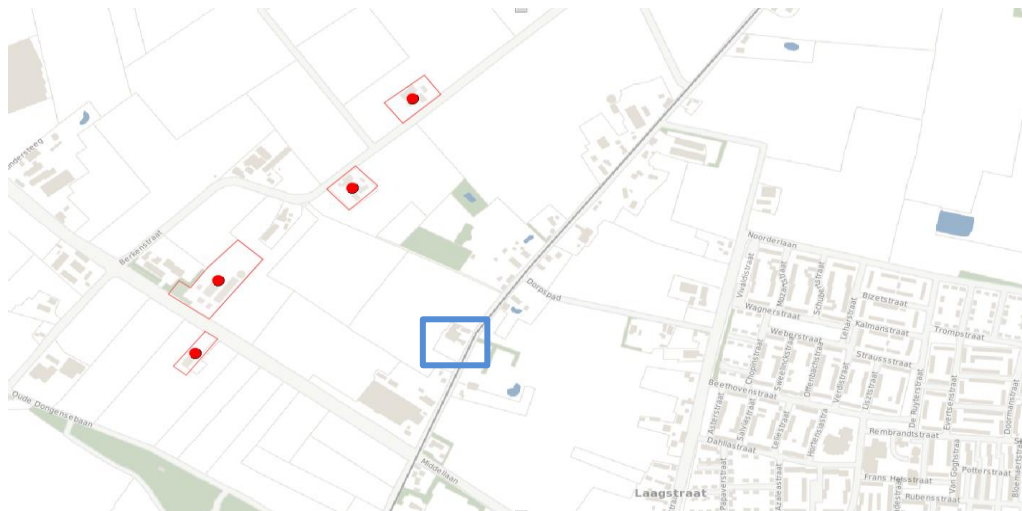
- De kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof, plaatsvindt;
- De kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of ramp.

Op een kaart kunnen de plaatsen met een gelijk plaatsgebonden risico door een lijn verbonden worden. Hierdoor ontstaat een risicocontour. Binnen een risicocontour van 10-5 en 10-6 dienen er eisen te worden gesteld aan de aanwezigheid van de bebouwing gezien het overlijdensrisico in het geval van een ongeluk.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Dit risico is geen norm, er geldt wel een verantwoordingsplicht. Bij de berekening van een groepsrisico spelen de volgende factoren mee:

- De aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen;
- Het aantal potentiële slachtoffers.



Afbeelding 5. Risicokaart (plangebied blauw omlijnd)

#### *Onderzoek*

Er zijn geen Bevi-inrichtingen en buisleidingen in de omgeving gelegen waarvan het plaatsgebonden risico een relevante invloed heeft op het plangebied. Er geldt geen plasbrandaandachtsgebied.

Er zijn wel enkele propaantanks in de omgeving aanwezig (afb. 5). De voor de tanks en tankwagen geldende toetsafstanden van enkele tientallen meters overlappen niet het plangebied.

Er is een provinciale weg gelegen (N629) in de nabijheid van het perceel. Deze weg heeft gelet op het beperkte vervoer van gevaarlijke stoffen een plaatsgebonden risico van nul meter. Er geldt ook geen plasbrandaandachtsgebied.

Het groepsrisico is daarom ook verwaarloosbaar klein. Tevens verandert het niet door de vervanging van de woning. Gelet op het voorgaande is er geen advies van de Veiligheidsregio vereist.

### Conclusie

Gelet op het voorgaande is er sprake van een aanvaardbare veiligheidssituatie.

## 4.3 Bedrijven en Milieuzonering

### Wet Milieubeheer

De Wet milieubeheer (Wm) regelt een groot aantal verschillende aspecten en wordt daarom als raamwet beschouwd. De wet legt in grote lijnen vast welke wettelijke instrumenten er gelden en welke uitgangspunten daarvoor gelden. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moet daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo en Wet milieubeheer of ze moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de bijbehorende richtafstand. Aan de hand van deze lijst worden de bedrijven in de buurt van het plangebied aan de bijbehorende milieucategorie verbonden met een bijbehorende richtafstand.

| Milieucategorie | t.o.v. rustige wijk | t.o.v. gemengd gebied |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 1               | 10 m                | 0 m                   |
| 2               | 30 m                | 10 m                  |
| 3.1             | 50 m                | 30 m                  |
| 3.2             | 100 m               | 50 m                  |
| 4.1             | 200 m               | 100 m                 |
| 4.2             | 300 m               | 200 m                 |
| 5.1             | 500 m               | 300 m                 |
| 5.2             | 700 m               | 500 m                 |
| 5.3             | 1.000 m             | 700 m                 |
| 6               | 1.500 m             | 1.000 m               |

Tabel 2. Milieuzonering

### Onderzoek

Onderstaande tabel toont de verschillende bedrijven rond het plangebied in een straal van circa 400 meter. De afstanden van deze bedrijven tot het plangebied vallen allen binnen de gestelde normering. Alle bedrijven liggen op voldoende afstand van het plangebied.

| Adres           | Categorie | Type bedrijf                         | Richtafstand | Werkelijke afstand |
|-----------------|-----------|--------------------------------------|--------------|--------------------|
| Heistraat 47    | 2         | Tuincentrum                          | 30           | 50                 |
| Heistraat 26    | 3.1       | Groothandel in machines en apparaten | 50           | 400                |
| Groenstraat 14A | 1         | Uitvaartcentrum                      | 10           | 300                |
| Middellaan 53   | 1         | Snackbar                             | 10           | 200                |
| Groenstraat 8   | 3.1       | Kampeerterein                        | 50           | 200                |

Tabel 3. Bedrijven en milieuzonering

In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op het aspect geur van omliggende veehouderijen. Uit het geuronderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

### Conclusie

Bedrijven en diens milieuzonering leveren geen bezwaren op tegen het planvoornemen.

## 4.4 Geluid

### Wet Geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn doorslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat. In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) worden daarom eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op gevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone langs bestaande infrastructuur. Onder geluidsgevoelige bestemmingen vallen: (bedrijfs-)woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen.

### Onderzoek

Er is een akoestisch onderzoek verricht (bijlage 1, K+ adviesgroep, TE/SL/M17 681.401.1.doc, 12 oktober 2018) naar de te verwachte optredende geluidbelastingen.

### Hoge Dijk

- In waarneempunten 1, 2 en 6 wordt de voorkeursgrenswaarde maar niet de maximale ontheffingswaarde overschreden. De geluidbelasting bedraagt maximaal 56 dB incl. aftrek

artikel 110g Wgh. Bij de gemeente Oosterhout wordt een verzoek ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.

- In de voorliggende situatie wordt als ontheffingscriterium aangedragen dat de ontwikkeling dient ter vervanging van bestaande woonbebouwing.
- Door het aanbrengen van een stiller wegdek kan de geluidbelasting met maximaal 5 dB afnemen, maar daarmee blijft de voorkeursgrenswaarde nog altijd overschreden. De kosten voor degelijke maatregelen bedragen  $150 \text{ m} * 4,5 \text{ m} * €50,- = € 33.750,-$  en stuiten op bezwaren van financiële aard. Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de Hoge dijk terug te dringen is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De achtergevel van de nieuwe ontwikkeling wordt afgeschermd van de weg en zal hiermee geluidluw zijn.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.2 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

De cumulatie van geluid van alle wegen is beoordeeld aan de hand van het klassenschema van Miedema (zie hieronder). Op grond daarvan is sprake van tamelijk slecht woon- en leefklimaat aan de oostgevel en matig tot redelijk aan de zuid- en noordgevel en redelijk tot goed aan de westgevel.

| Geluidbelasting ( $L_{den}$ dB) | karakter        |
|---------------------------------|-----------------|
| <50                             | Goed            |
| 50-55                           | Redelijk        |
| 55-60                           | Matig           |
| 60-65                           | Tamelijk slecht |
| 65-70                           | Slecht          |
| >70                             | Zeer slecht     |

Tabel : karakterisering woon- en leefklimaat van een gebied

#### N629

- In waarneempunten 2 en 3 wordt de voorkeursgrenswaarde maar niet de maximale ontheffingswaarde overschreden. De geluidbelasting bedraagt maximaal 49 dB incl. aftrek artikel 110g Wgh. Bij de gemeente Oosterhout wordt een verzoek ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie wordt als ontheffingscriterium aangedragen dat de ontwikkeling dient ter vervanging van bestaande woonbebouwing.
- Door het aanbrengen van een stiller wegdek kan de geluidbelasting met maximaal 5 dB afnemen, maar daarmee blijft de voorkeursgrenswaarde nog altijd overschreden. De kosten voor degelijke maatregelen bedragen  $400 \text{ m} * 7 \text{ m} * €50,- = € 140.00,-$  en stuiten op bezwaren van financiële aard. Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de N629 terug te dringen is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk.

- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De achtergevel van de nieuwe ontwikkeling wordt afgeschermd van de weg en zal hiermee geluidluw zijn.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.2 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.  
De cumulatie van geluid van alle wegen is beoordeeld aan de hand van het klassenschema van Miedema (zie hieronder). Op grond daarvan is sprake van tamelijk slecht woon- en leefklimaat aan de oostgevel en matig tot redelijk aan de zuid- en noordgevel en redelijk tot goed aan de westgevel.

| Geluidbelasting ( $L_{den}$ dB) | karakter        |
|---------------------------------|-----------------|
| <50                             | Goed            |
| 50-55                           | Redelijk        |
| 55-60                           | Matig           |
| 60-65                           | Tamelijk slecht |
| 65-70                           | Slecht          |
| >70                             | Zeer slecht     |

Tabel : karakterisering woon- en leefklimaat van een gebied

#### Conclusie

Voor het plangebied geldt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor zowel de Hoge Dijk als de N629. Er is een verzoek ingediend bij de gemeente tot het verlenen van een hogere geluidswaarde.

## 4.5 Archeologie

#### Verdrag van Malta

In 1992 heeft het parlement het Europese Verdrag, inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

#### Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Het belangrijkste uitgangspunt is het streven naar behoud van archeologische waarden in de bodem en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is, zodat het de archeologische waarden beter conserveert.

### *Erfgoedwet*

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. De Erfgoedwet maakt een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet heeft bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland gebundeld in één wet. Aan de Erfgoedwet zijn een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2021 in werking zal treden. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd.

### *Onderzoek*

Voor de gehele locatie van het voormalige bouwvlak is een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd (bijlage 2, Aeres Milieu B.V., 6 september 2018). Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een A-C profiel waarbij de oorspronkelijke bodemopbouw in de toplaag is opgenomen. Waarschijnlijk is deze verstoring te wijten aan diepploegen en/of egaliseren van het terrein. Archeologische resten, indien aanwezig, zullen dus niet langer in-situ aanwezig zijn. Met deze reden luidt het advies dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

### *Selectiebesluit*

Op 22 augustus heeft de gemeente Oosterhout een selectiebesluit genomen. Het advies betreffende het selectiebesluit is om in te stemmen met het advies van Aeres milieu om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Er is voor het plangebied namelijk vastgesteld dat de voor archeologie relevante bodemlagen zijn verstoord. Ook lijkt de bodem vrij nat te zijn. Of dit ook in het verleden zo is geweest, komt niet uit het onderzoek naar voren. De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische waarden is daarom klein. Geadviseerd wordt om de Archeologische Monumentenzorg af te ronden en het plangebied vrij te geven voor de geplande bouwactiviteiten. Let wel: als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks vooronderzoek toch op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). In dit geval kan het ook bij de gemeente Oosterhout of bij het meldpunt archeologische bodemvondsten van de provincie Noord-Brabant.

### *Conclusie*

Het aspect archeologisch vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **4.6. Cultuurhistorie**

### *Wet- en regelgeving*

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige

cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken en om de aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren te halen. Men is hiermee verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

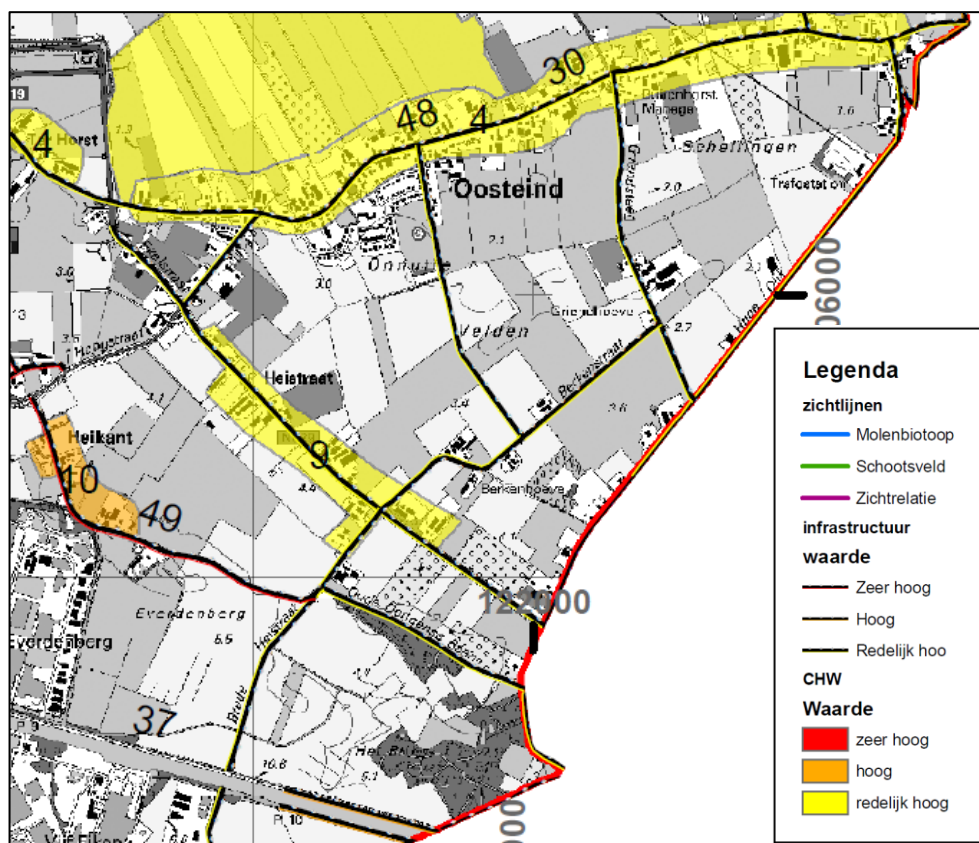
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water.

#### *Provinciaal beleid*

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

#### *Gemeentelijke erfgoedkaart*

Teneinde de cultuurhistorische belangen in voldoende mate mee te kunnen wegen bij planvorming, heeft de gemeente Oosterhout de cultuurhistorische waarden bijeengebracht en weergegeven in de erfgoedkaart. Dit betreft in feite het beleidsdocument op basis waarvan afwegingen kunnen plaatsvinden in relatie tot de gemeentelijke waardering van cultuurhistorie.



uitsnede plangebied Erfgoedkaart Oosterhout, kaartlaag Waardenkaart historische geografie

### Beoordeling plangebied

Uit de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout alsmede de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt, dat de Hoge Dijk een zeer hoge historisch geografische waarde kent. Het is een oude weg door het buurtschap Groenstraat met erlangs deels weiden, deels overwegend agrarische bebouwing. De gemeentegrens tussen Oosterhout en Dongen loopt exact over het midden van de weg, vandaar de 'dubbele' straatnaam: de westzijde van de weg is Hoge Dijk geheten, de oostzijde Groenstraat. Met de realisering van het plan zal geen afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de Hoge Dijk.

## 4.7 Bodem

### Besluit bodemkwaliteit

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Oftewel, een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen.

#### Verkennd bodemonderzoek

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3, Aeres Milieu B.V.) Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd:

Er is op een locatie in het plangebied een verhoogde concentratie zink waargenomen. Ter bepaling van de omvang in het horizontale en verticale vlak zijn aanvullende boringen en analyses noodzakelijk. Tevens is een verhoogd gehalte minerale olie waargenomen. Deze is beperkt tot de bovengrond van boring 14.

De milieu hygiënische conditie van de bodem vormt door de vastgestelde sterk verhoogde gehalten zink en minerale olie momenteel een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

De bodem rondom de schuren met asbestverdachte dakbedekking is tevens verdacht op de aanwezigheid van asbest. Geadviseerd wordt om na sloop van de opstallen danwel de verwijdering van de dakbedekking een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 uit te voeren.

#### *Conclusie*

- Er dienen aanvullende boringen en analyses te worden uitgevoerd naar aanleiding van de verhoogde concentratie zink in het plangebied.
- Geadviseerd wordt om de spot met minerale olie verontreinigde grond separaat te ontgraven en af te voeren volgens de daarvoor geldende regels.
- Voor het gehalte barium in het freatisch grondwater is geen nader onderzoek nodig. Gebruik van het grondwater voor consumptie, besproeiing of proceswater wordt afgeraden.
- De bodem rond de schuren dient na sloop te worden onderzocht conform de NEN 5707 op de aanwezigheid van asbest.

#### *Aanvullend bodemonderzoek*

Naar aanleiding van de uitkomsten van het verkennend bodemonderzoek is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 4, Aeres Milieu B.V.).

Uit de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek (fase2) blijkt dat alleen in het geanalyseerde grondmonster M3 (boring 203; dieptetraject 0 – 0,5 m-mv.) een licht verhoogd gehalte aan zink is aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van boorpunt 13A uit het verkennend en aanvullend bodemonderzoek (fase 1) geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het eerder aangetoonde sterk verhoogd gehalte aan zink wordt door voorliggend onderzoek niet bevestigd. Het betreft hier een puntverontreiniging met een omvang van maximaal enkele m3.

Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt om bij eventueel toekomstig grondverzet de verontreinigde grond conform de geldende regelgeving separaat te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker. Het bevoegd gezag (de gemeente Oosterhout) dient voor aanvang van de ontgraving hiervan in kennis te worden gesteld door middel van een op te stellen Plan van Aanpak.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek kan geconcludeerd worden dat na het verwijderen van deze kleine verontreinigingsspot er vanuit milieuhygiënische oogpunt geen

belemmering meer bestaat voor de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie tot woongebied.

### *Conclusie*

De milieu hygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Een onderzoek naar asbest in de bodem en de gebouwen zal na de sloop van de schuren plaats vinden.

## 4.8 Flora en Fauna

### *Wet Natuurbescherming*

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en houtopstanden.

### *Natura 2000-gebieden*

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzonder provinciale landschappen of gebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied, er is dan ook geen sprake van directe invloed op het plangebied.

### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wn niet is veranderd.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen wel beschermd waren en met de Wn niet meer, en andersom. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes:

- soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels, zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn;
- soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatlijn, Bijlag I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn;
- andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

#### *Onderzoek*

Voor het plangebied is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (bijlage 5, Aeres Milieu).

In het plangebied komen mogelijk beschermde zoogdieren en amfibieën voor die onder de Wet natuurbescherming zijn beschermd. Het gaat hierbij om algemeen voorkomende soorten, hiervoor is in de provincie Noord Brabant een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is gekregen. Er geldt hierbij wel een Zorgplicht (artikel 1.11Wn): het zoveel mogelijk voorkomen van nadelige gevolgen voor dieren en planten. Tijdens het werk aangetroffen dieren dienen zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

In de te rooien bomen en struiken komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen kan worden voorkomen door het kappen van bomen en struiken buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze aangepaste werkwijze worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wet natuurbeheer begaan.

#### *Conclusie*

Indien voldaan wordt aan de adviezen uit het onderzoek flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

## 4.9 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van de beoogde ontwikkeling kunnen belemmeren.

## 4.10 Luchtkwaliteit

#### *Wet Luchtkwaliteit*

De Europese Unie heeft voor diverse luchtverontreinigende stoffen, grenswaarden geformuleerd om de luchtkwaliteit van mens en milieu te beschermen. Het beleid richt zicht nadrukkelijk op de bescherming van het leefmilieu en het verbeteren daarvan. In Nederland is dit vertaald in de Wet Luchtkwaliteit. Voor Nederland voorziet de wet in de planmatige aanpak om de Europese luchtkwaliteitseisen te halen. De Wet Luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het project een toename van de concentratie veroorzaakt maximaal van 3% na ingang van het NSL of 1% tot ingang van het NSL als de grenswaarde. Binnen deze grenzen is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekening, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

#### Onderzoek

Onder bijlage 3a van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is vermeld dat een woningbouwlocatie met niet meer dan 1500 woningen NIBM is.

*'Aangewezen ingevolge artikel 4, eerste lid, worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.'*

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van één vervangende woning in de plaats van een agrarisch bedrijf. Dit ligt ver onder de gestelde normering van 1.500 woningen. De ontwikkeling draagt dus 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

#### Conclusie

Op het gebied van luchtkwaliteit zijn er geen bezwaren voor de uitvoering van het plan.

### 4.11 Geur

In het kader van de planologische procedure dient inzichtelijk te worden gemaakt of de realisatie van de woning invloed heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijvigheid in de nabije omgeving en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van veehouderijen in de omgeving. In de nabijheid van het plangebied zijn een aantal veehouderijen gevestigd.

Er is een geuronderzoek 'omgekeerde werking' bij woningbouw uitgevoerd (bijlage, Van Dun advies, 18325-001V, 26-11-2018).

In het onderzoek zijn de vaste afstanden en geurberekeningen uitgevoerd voor de locatie aan de Hoge Dijk 82 te Oosterhout ten opzichte van de omliggende veehouderijen. Uit deze toetsing kan geconcludeerd worden dat de gewenste woning zowel buiten de vaste afstanden van omliggende veehouderijen als binnen de wettelijke geurcontouren van het omliggende agrarische bedrijven is gelegen. Op basis van het door de gemeente gehanteerde normen voor de voorgrond- en achtergrondbelasting is het bedrijf niet gelegen in de voorgrond geurcontour van de Groenstraat 4 te Dongen en ligt de berekende waarden ruim onder de norm voor de achtergrondbelasting.

De vergunde rechten van alle agrarische bedrijven in de omgeving worden gerespecteerd en er vindt geen inbreuk op de mogelijkheden voor uitbreiding plaats daar er voor dit bedrijf geurgevoelige objecten korter bij zijn gelegen waardoor deze meer beperkend zijn.

Ter plaatse van de nieuwe woning is er sprake van een gebied met een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Met een percentage van 5 % geurgehinderden is in vergelijking met de maximale geurbelasting, te weten 3 Oue/m<sup>3</sup> en 15% geurgehinderden op de voorgrond, geen overschrijding van de waarde. Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Uit voorgaande blijkt dat, mede gebaseerd op de Handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij', april 2017 Infomil, de gewenste ontwikkelingen aanvaardbaar zijn en omliggende bedrijven geen beperkingen verdere ondervindt. Het voldoet derhalve aan de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. Het woon- en leefklimaat is derhalve aanvaardbaar.

### *Conclusie*

Op het gebied van geur zijn er geen bezwaren voor de uitvoering van het plan.

## 5. TOELICHTING OP DE REGELS

### 5.1 Inleiding

De regels zijn opgesteld waarbij er deels regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' zijn overgenomen. Aangezien dit bestemmingsplan op vele punten passend is voor het plangebied konden deze regels ook in dit bestemmingsplan worden toegepast.

De regels die zijn toegevoegd richten zich op de aangepaste sloopbonusregeling en een verandering van de functie van het gebied.

### 5.2 Opzet regels

De regels zijn, conform de SVBP2012, ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregels

#### *Inleidende regels*

Het hoofdstuk met inleidende regels bevat twee artikelen. Het eerste artikel toont de begrippen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Het tweede artikel betreft de 'wijze van meten'.

#### *Bestemmingsregels*

De bestemmingsregels formuleren het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing. Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst aan de regels voor de bestemming 'Wonen'.

#### *Algemene regels*

##### *Antidubbelregel*

Deze regeling bepaalt dat grond die al een keer is meegenomen bij het toestaan van een bouwplan niet nogmaals kan worden meegerekend bij de toetsing van een ander bouwplan.

#### *Overgangs- en slotregels*

De overgangs- en slotregels bepalen dat legaal gerealiseerde bouwwerken die niet voldoen aan het bestemmingsplan mogen worden gehandhaafd. Tevens voor strijdig gebruik is een dergelijke regeling opgenomen.

### 5.4 Nadere toelichting op de regels

#### *Bestemming*

##### *Agrarisch met waarden – Landschap*

De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' richt zich op de uitoefening van agrarische werkzaamheden waarbij eveneens sprake is van een landschappelijke inpassing. Er is geen bouwvlak opgenomen in dit gebied.

### *Wonen*

De bestemming 'Wonen' komt op verschillende punten overheen met diezelfde bestemming opgenomen in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016'. Enkele aanpassingen zijn uitgevoerd ten behoeve van het specifieke plangebied:

Het voor 'Wonen' bestemd gebied voorziet in een ruimte voor de realisatie van de woning. In de bestemming Wonen is ook de sloopbonusregeling voor bijgebouwen opgenomen. De 'sloopbonusregeling' voor woningen is toegevoegd ter ondersteuning van de revitalisatie van VAB locaties. Het bouwvlak van de bestemming is opgenomen rekening houdende met de geluidszonering.

### *Aanduiding*

#### *Overige zone – Landschappelijke inpassing*

Voor een correcte landschappelijke inpassing zijn aan de noord- en zuidzijde van het plangebied stroken aangebracht. De landschappelijke inpassing hanteert de waarden waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en de aanplant van gebiedseigen beplanting;

## **6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Er is een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

## 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 7.1. Omgevingsdialoog

Er is een omgevingsdialoog uitgevoerd in het kader van het principeverzoek. Hieruit zijn geen bezwaren tegen het planvoornemen naar voren gekomen. De omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd.

### 7.2 Vooroverleg

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie en het waterschap. De reacties zijn opgenomen in de bijlage.

De provincie heeft aangegeven dat het initiatief in categorie 2 van het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap valt en dat hierdoor een landschappelijke inpassing opgesteld moet worden, welke geborgd moet worden in de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie van de provincie aangevuld met een landschappelijk inpassingsplan, dat door middel van een voorwaardelijke verplichting is geborgd in de planregels.

Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven, aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept.

### 7.3. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter visie gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.