



Toelichting Bestemmingsplan

'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 24 (Groenestraat 1-2)'

27 september 2022



Colofon

Projectnummer: EX.18.1362

Versie: 7

IDN: NL.IMRO. 0826.BSPHz24BG2013-ON01

Datum: 27 september 2022

Opdrachtnemer

Agrifirm NWE BV

Exlan Advies

Waalkade 33 Postbus 300
5347 KR Oss 5340 AH Oss

Locatie

Groenestraat 1 en 2 te Dorst

Opdrachtgever

Groenestraat 2

4849 PT Dorst

Inhoudsopgave

COLOFON	2
INHOUDSOPGAVE	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	8
1.4 LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	10
2.1 HUIDIGE SITUATIE	10
2.2 VOorgenomen Ontwikkeling	12
HOOFDSTUK 3 BELEIDSTOETS	19
3.1 INLEIDING	19
3.2 RIJKSBELEID	19
3.3 PROVINCIAAL BELEID	20
3.4 GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 4 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	29
4.1 INLEIDING	29
4.2 M.E.R.-BEOORDELING	29
4.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	30
4.4 NATUUR	32
4.5 WATERPARAGRAAF	35
4.6 BODEM	39
4.7 (ONDERGRONDSE) INFRASTRUCTUUR	42
4.8 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	42
4.9 GEURHINDER	43
4.10 AKOESTIEK	46
4.11 LUCHTKWALITEIT	49
4.12 EXTERNE VEILIGHEID	51
4.13 VERKEER EN PARKEREN	52
4.14 VOLKSGEZONDHEID IN RELATIE TOT VEEHOUDERIJEN	54
4.15 SPUITZONES	58
4.16 DUURZAAMHEID	59
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANOPZET	61
5.1 STANDAARDISERING EN DIGITALISERING	61
5.2 ALGEMENE OPZET	61
5.3 OPBOUW VAN DE REGELS	61
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	62
6.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	62
6.2 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	64
BIJLAGEN	65
BIJLAGE 1: PRINCIPEBESLUIT GEMEENTE OOSTERHOUT;	65

BIJLAGE 2: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA (EXLAN, 28 APRIL 2020);	65
BIJLAGE 3: VOOROVERLEGREACTIE WATERSCHAP BRABANTSE DELTA;	65
BIJLAGE 4: BODEMONDERZOEK (WEMATECH JULI/ AUGUSTUS 2014);	65
BIJLAGE 5: AERIUS STIKSTOF BEREKENING BEOOGDE SITUATIE;.....	65
BIJLAGE 6: WEMATECH MILIEU ADVISEURS B.V., AKOESTISCH ONDERZOEK GEVELBELASTING WEGVERKEER GROENESTRAAT ONG. DORST, PROJECTNR:AWV-60200244, KENMERK RAPPORT:FG60200244.Ro01.1, 19 JUNI 2020);.....	65
BIJLAGE 7: FORMULIER DIALOOG PRINCIPEVERZOEK HERONTWIKKELING LOCATIE GROENESTRAAT 1-2 TE DORST	65
BIJLAGE 8: VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE NOORD-BRABANT.	65
BIJLAGE 9: GEURAFSTANDEN WONINGEN TOT VEEHOUDERIJ BAVELSTRAAT 21.....	65
BIJLAGE 10: REACTIENOTA INSpraak EN VOOROVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED (INCL. LINT OOSTEIND), HERZIENING 24 (GROENESTRAAT 1-2)".....	65
BIJLAGE 11: REACTIENOTA ZIENSWIJZEN "BUITENGEBIED (INCL. LINT OOSTEIND), HERZIENING 24 (GROENESTRAAT 1-2)"	65

1

Inleiding

1.1 AANLEIDING

Initiatiefnemer exploiteert in de huidige situatie op de locatie Groenestraat 1 en 2 te Dorst (hierna: plangebied) een melkrundveehouderij in combinatie met een akkerbouwbedrijf. In 2017 is de intensieve varkenshouderij ter plaatse beëindigd middels de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Hiermee is op een gedeelte van de gronden van Groenestraat 1 een ruimte-voor-ruimtekavel gerealiseerd met de enkelbestemming 'wonen'.

De bestaande stallen t.b.v. de melkveehouderij zijn verouderd. Om te voldoen aan de Brabantse regelgeving is aanpassing van het stalsysteem op korte termijn vereist. Ook moeten de asbestdaken worden gesaneerd. Financieel is dit voor initiatiefnemer niet rendabel. Bovendien is de omvang van het bedrijf voor de toekomst te klein en is het gezien de ligging binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar', uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, en de ligging op korte afstand van diverse burgerwoningen geen locatie waar uitbreiding van de veehouderij maatschappelijk gewenst is. Dit is de reden dat initiatiefnemer uiteindelijk besloten heeft de totale veehouderij op de locatie te beëindigen. Om voldoende inkomsten te kunnen blijven genereren zal initiatiefnemer de akkerbouw tak voortzetten. Om de kosten voor het beëindigen van de melkveehouderij en de sloop van bebouwing te kunnen financieren was initiatiefnemer voornemens om binnen het noordelijke bouwvlak (Groenestraat 1) twee woningen te realiseren.

Op 16 december 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout in hun vergadering besloten dat onderhavig plan in principe ruimtelijk voorstelbaar is, onder de voorwaarde dat het agrarische bouwvlak aan de noordzijde van de Groenestraat geheel verdwijnt¹.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggende bestemmingsplan opgesteld waarin rekening is gehouden met de door het college gestelde voorwaarden. Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan ter plaatse nog vrij recent is vastgesteld (17 november 2017), is voor onderhavige toelichting daar waar mogelijk aangesloten bij de inhoud uit de toelichting behorende bij het vigerende bestemmingsplan² en hier teksten uit over genomen.

Naar aanleiding van het vooroverleg dat in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant heeft initiatiefnemer de keuze gemaakt onderhavig plan aan te passen en in plaats van twee woningen slechts één nieuwe woning te realiseren ter plaatse van het noordelijke bouwvlak.

¹ Het doel van het college is dat op deze gronden in de toekomst geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden en dat voor deze gronden geen aparte ontsluitingsweg/uitrit gerealiseerd dient te worden.

² Opgesteld door CUIJPERS ADVIES, PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING B.V.

Het plangebied betreft de locaties Groenestraat 1 en 2 in Dorst. Deze locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Oosterhout, ten zuiden van de kern Dorst, in het bebouwingslint langs de Groenestraat. Het betreft een gemengd gebied met burgerwoningen, agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven.

Het plangebied omvat een gedeelte van de gronden welke in eigendom zijn van initiatiefnemer met de kadastrale aanduiding gemeente Oosterhout, sectie T, nummers 63 en 335. Daarnaast wordt ter plaatse van de gronden met de kadastrale aanduiding gemeente Oosterhout, sectie T, nummer 334, dat niet meer in eigendom is van initiatiefnemer, het agrarische bouwvlak verwijderd.

Het noordelijke gedeelte van het plangebied grenst in het noorden aan landbouwgronden van derden, in het oosten aan de woonkavel die in 2017 in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling is gerealiseerd, in het westen aan de woonbestemming van de locatie 'Bavelstraat 19' en in het zuiden aan de weg 'Groenestraat'.

Het zuidelijk gelegen gedeelte van het plangebied grenst in het noorden aan de weg 'Groenestraat', in het oosten aan de woonbestemming van de locatie 'Groenestraat 4' en aan de naastgelegen landbouwgronden. In het zuiden grenst het plangebied ook aan landbouwgronden en in het westen aan de weg 'Leverstraat'.



- Figuur 1.1: Luchtfoto met globaal aanduiding plangebied (rode stippellijn) Groenestraat 1 en 2 en omgeving (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Herziening 10 (Ruimte voor Ruimte Groenestraat 2) van de gemeente Oosterhout, vastgesteld op 17 november 2017 door de gemeenteraad van Oosterhout. Dit bestemmingsplan is destijds in opdracht van initiatiefnemer opgesteld t.b.v. de beëindiging van de varkenstak en de realisatie van een ruimte-voor-ruimtekaavel.

Daarnaast vigeert ter plaatse van het plangebied nog het paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018' van de gemeente Oosterhout, vastgesteld op 6 juni 2018.



• Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Herziening 10 (Ruimte voor Ruimte Groenestraat 2)

Ter plaatse van het meest noordelijk gelegen vigerende bouwvlak (met een oppervlakte van 3.403 m²) die deel uitmaakt van het plangebied gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming Agrarisch;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie (deels);
- Functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten;
- Gebiedsaanduiding milieuzone – boringsvrije zone;
- Gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied.

Ter plaatse van het zuidelijk gelegen gedeelte van het vigerende bouwvlak (met een oppervlakte van 8.678 m²) dat ook onderdeel uitmaakt van het plangebied gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming Agrarisch;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie;
- Gebiedsaanduiding milieuzone – boringsvrije zone;

- Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning openheid.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. In het geldende bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de enkelbestemming 'Agrarisch' naar de enkelbestemming 'Wonen', maar niet in combinatie met voortzetting van het agrarische bedrijf in de vorm van akkerbouw.

Middels onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan wordt een gedeelte van het noordelijk gelegen bouwvlak omgezet in één woonbestemming, het zuidelijk gelegen bouwvlak wordt verkleind en in de regels wordt juridisch geborgd dat ter plaatse geen veehouderij meer geëxploiteerd kan worden. Daarnaast wordt geborgd dat het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten. De regels m.b.t. parkeren uit de 'Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018' zijn overgenomen in onderhavige partiële herziening.

1.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de huidige bestaande situatie ter plaatse als van de toekomstige gewenste ontwikkeling binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal- en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat de toetsing aan diverse op dit plan van belang zijnde milieuhygiënische en planologische aspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan en tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

2

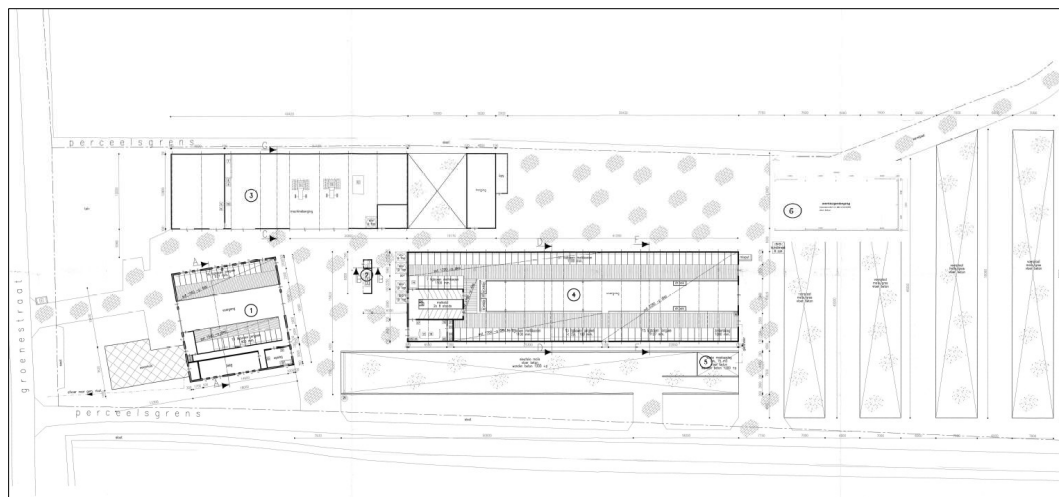
Planbeschrijving

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Groenestraat 2

Op de locatie Groenestraat 2 in Dorst exploiteert initiatiefnemer een melkveehouderij in combinatie met een akkerbouwbedrijf. Het bedrijf betreft een melding plichtig bedrijf in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer en beschikt over een vergunning voor het traditioneel huisvesten van 81 melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar en 57 stuks jongvee tot 2 jaar. Op 6 november 2018 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant voor het hierboven genoemde aantal dieren binnen het plangebied onder de Programmatische aanpak stikstof (hierna: de PAS) een vergunning verleend in het kader van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). Verder heeft initiatiefnemer momenteel 50 hectare grond in eigendom die deze bewerkt t.b.v. de akkerbouw. Afgelopen jaar bestond de teelt uit gras, maïs en broccoli. Afhankelijk van de vraag wisselt de teelt per jaar.

Op het perceel bevinden zich, zoals uit afbeelding 2.1 blijkt, diverse gebouwen en voorzieningen, zoals een bedrijfswoning (ca. 90 m²), jongveestal (ca. 345 m²), ligboxenstal (ca. 655 m²), machineberging (ca. 526 m²), berging en kas (ca. 77 m²), werktuigenberging (ca. 210 m²), vier voerplaten/sleufsilo's (ca. 1.120 m²), een sleufsilo en een vaste mestopslag (gezamenlijk ca. 510 m²), voersilo's en een gebouwtje voor de onderwater beregeningspomp en de dieseltank (ca. 90 m²). Daarnaast is ter plaatse circa 2.052 m² erfverharding gelegen.



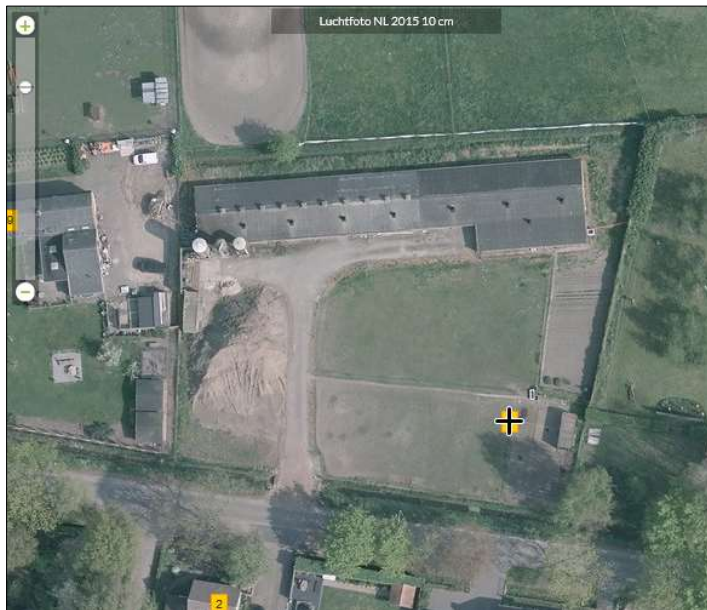
- Figuur 2.1: Uitsnede milieutekening met aanwezige gebouwen en bebouwing op de locatie Groenestraat 2 te Dorst.

Een gedeelte van de bestaande jongveestal heeft initiatiefnemer reeds intern verbouwd tot kantoor/ kantine/ doucheruimte t.b.v. het agrarische bedrijf.

Groenestraat 1

De gronden binnen het bouwvlak ten noorden van de Groenestraat (Groenestraat 1) zijn onbebouwd en in gebruik als grasland. Voorheen was op deze gronden een varkensstal

inclusief mestkelder gelegen met een oppervlakte van ongeveer 800 m². Deze varkensstal is afgebroken in het kader van het plan waarvoor het vigerende bestemmingsplan is opgesteld.



- Figuur 2.2: Uitsnede luchtfoto 2015 ter plaatse van Groenestraat 1 te Dorst waarop de gesloopte varkensstal nog is gesitueerd ter plaatse van het plangebied (bron: www.streetsmart.cyclomedia.com)

Deze gronden aan de noordzijde van de Groenestraat liggen in de periferie van de kern Dorst, waardoor dit ook een zogenaamde kernrandzone betreft.

Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

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

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



- Figuur 2.3: Zicht op de Groenestraat in de oostelijke en westelijke richting; laanbeplanting aan de zuidzijde en opvallend is het groene karakter door de eenzijdige laanbeplanting en de erfbeplanting (bron: www.streetsmart.cyclomedia.com)

Landschappelijke omgeving

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

Stedenbouwkundige situatie

De locatie maakt deel uit van het bebouwingscluster aan de Groenestraat. Deze cluster bestaat uit (voormalige) agrarische bedrijven en vrijstaande burgerwoningen in een open en losse setting. Er is geen sprake van een eenduidige rooilijn: de hoofdgebouwen wisselen qua afstand tot de as van de weg (Groenestraat). In de omgeving van het plangebied staan de gebouwen vrij dicht op de straat (maar niet op vaste afstanden), elders is er meer ruimte voor de (bedrijfs)woningen.

De bebouwingscluster heeft een uitermate landelijk karakter en bestaat uit overwegend vrijstaande panden van wisselende ouderdom en met één bouwlaag en alle voorzien van een kap. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn overwegend recent van ouderdom, bestaan uit één bouwlaag en zijn voorzien van een kap met een flauwe dakhelling.

2.2 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

2.2.1 Het initiatief

Groenestraat 1

Beoogd wordt om binnen het plangebied, ten noorden van de Groenestraat, één woonkavel te realiseren om de kosten voor het beëindigen van de melkveetak en de sloop van bebouwing deels te kunnen financieren. Het agrarische bouwvlak dat gelegen is ten noorden van de Groenestraat met een omvang van 3.403 m² komt te vervallen. Hierdoor is het niet meer mogelijk op deze gronden agrarische bedrijfsbebouwing te realiseren.

Op 1.000 m² van deze gronden wordt de enkelbestemming 'Wonen' gelegd t.b.v. de realisatie van één woning. Op de overige gronden blijft de enkelbestemming 'Agrarisch' gelden zonder bouwvlak.

Groenestraat 2

De veehouderij ter plaatse van de Groenestraat 2 wordt gesaneerd.

Om voldoende inkomsten te kunnen blijven genereren wordt de akkerbouwtak voortgezet in de huidige omvang. Hiervoor wordt de bestaande machineberging met een omvang van 526 m²³, de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw dat direct vast tegen de bedrijfswoning is gerealiseerd met een omvang van 343 m²⁴ gehandhaafd. Het gebouw van ca. 90 m² t.b.v. de onderwater beregeningspomp en waar in het verleden een dieseltank in lekbak heeft gestaan wordt afgebroken, maar ter bescherming van de onderwater beregeningspomp welke wordt gehandhaafd, wordt een gebouwtje hierom heen gebouwd van ca. 5 m².

De machineberging blijft behouden t.b.v. de binnen stalling van de werktuigen en machines welke worden gebruikt t.b.v. de akkerbouwtak.

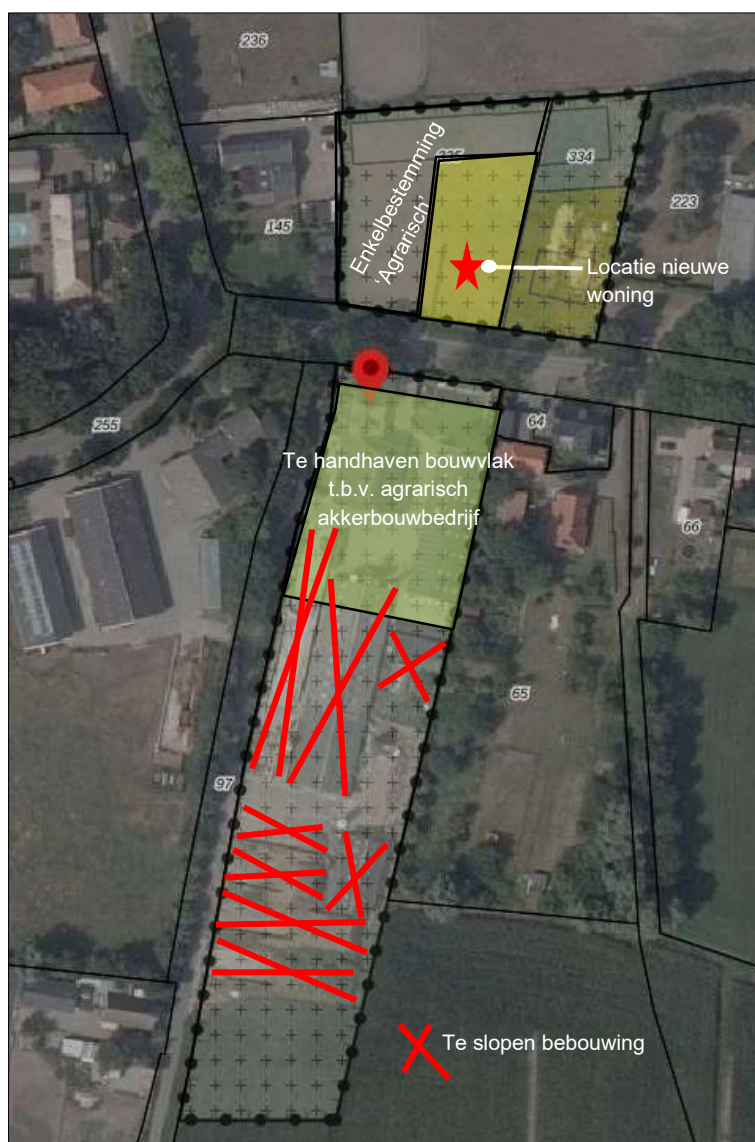
Het andere bedrijfsgebouw blijft gehandhaafd ten behoeve van de stalling van klein bedrijfsmateriaal (veegmachine, etc.), stalling bedrijfsauto, bedrijfskantine, kantoor, douche t.b.v. het bedrijf en als werkplaats t.b.v. het onderhoud van de eigen akkerbouwmachines en werktuigen.

Alle overige bedrijfsbebouwing met een omvang van ca. 2.657 m²⁵ op de locatie wordt afgebroken en ca. 1.100 m² erfverharding wordt verwijderd. Het agrarische bouwvlak ten zuiden van de Groenestraat wordt van 8.678 m² teruggebracht naar een oppervlakte van 2.920 m². Aan de achterzijde van het perceel blijft bouwvlak gehandhaafd zodat hier eventueel erfverharding gerealiseerd kan worden om met de grotere machines te kunnen manoeuvreren. Daarnaast wordt rekening gehouden met een eventueel te realiseren speelplaats en een weegbrug t.b.v. het akkerbouwbedrijf.

³ 40,42 meter x 13 meter.

⁴ 19,05 meter x 18 meter.

⁵ Overtollige bebouwing (incl. kelders) à 1.027 m² en sleufsilo's à 1.630 m².



• Figuur 2.4: Globaal beeld van de gewenste ontwikkeling

2.2.2 Stedenbouwkundige invulling

Stedenbouwkundige inpassing

Initiatiefnemer saneert op de locatie Groenestraat 2 bestaande bebouwing en erfverharding. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind naar 2.920 m². Deze wordt minder diep. Naast de bedrijfswoning blijven twee bestaande bedrijfsgebouwen gehandhaafd. De mogelijkheid tot het bedrijven van een veehouderij wordt geschrapt. De huidige mogelijkheid voor agrarische bedrijfsactiviteiten in de vorm van een grondgebonden teeltbedrijf blijft behouden. Daarnaast is in de regels de mogelijkheid tot het nieuw bouwen van bedrijfsgebouwen uitgesloten. De mogelijkheid tot herbouw binnen het bouwvlak van de twee bedrijfsgebouwen die worden gehandhaafd blijft bestaan.

Door de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing en het inperken van het agrarisch bouwvlak wordt de openheid binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning openheid' teruggebracht en geborgd dat hier in de toekomst niet opnieuw opgaande bebouwing wordt gerealiseerd.

Bij de positionering van de toekomstige woning ten noorden van de Groenestraat wordt rekening gehouden met de open bebouwingsstructuur in de omgeving en de aanwezige

woonbebouwing. Het bouwvlak waarbinnen de woning kan worden gesitueerd wordt op 8 meter afstand van de voorste perceelsgrens gesitueerd. Op deze wijze wordt aangesloten bij het huidige verloop van wisselende afstand van de bebouwing tot de weg.

De diepte van het nieuwe woonperceel (45-50 meter) sluit aan bij de gemiddelde diepte van de percelen in de omgeving. De (voormalige) agrarische bedrijven hebben een relatief grote perceelsdiepte, terwijl de daarvan afgescheiden burgerwoningen juist vaak een relatief kleine perceelsdiepte hebben.

Verder wordt er voldoende afstand gehouden ten opzichte van de naastgelegen bebouwing en de zijdelingse percelen. Dit om de openheid te waarborgen en geen aaneengesloten rij aan bebouwing te realiseren.

Typologie

De ontwikkeling van de nieuwe vrijstaande woning dient aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van het gebied en zal een landelijke uitstraling krijgen. Hierbij zal worden aangesloten bij de landelijke woningen die in de omgeving zijn gebouwd. De bestaande woningen aan de Groenestraat bestaat voornamelijk uit (agrarische) woonbebouwing of nieuwe vrijstaande woningen in uiteenlopende breedtematen en met de gevel evenwijdig gelegen aan de straat. Vanuit stedenbouw is de situering van de nokrichting niet van belang, maar wel het feit dat de woning met een kap wordt uitgevoerd.

Maatvoeringen

Enkelbestemming 'Wonen'

De gemeente Oosterhout staat voor woningen een maximale inhoudsmaat toe van 750 m³. Daarnaast wordt t.b.v. de overige maatvoeringen van de woning aangesloten bij de maximale maatvoeringen die in het vigerende bestemmingsplan worden toegestaan binnen de enkelbestemming 'Wonen'. Dit betreft:

- a. Maximale goothoogte: 4,5 meter;
- b. Maximale bouwhoogte: 9 meter;
- c. Afstand woning tot zijdelingse perceelsgrens wordt op verzoek van de gemeente 5 meter i.p.v. de toegestane 3 meter in het moederplan. Dit zodat het hoofdgebouw, de woning, vrij op het perceel komt te staan. Om die reden mag ook de afwijkingsbevoegdheid uit het moederplan, om af te wijken van de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, niet meer terugkomen in onderhavig bestemmingsplan.

Ook t.b.v. bijbehorende bouwwerken bij woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangesloten bij de regeling hiervoor in het vigerende bestemmingsplan. Dit houdt in dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m² mag bedragen. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd. De maximale goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt 3,5 meter en 6 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt een maximale bouwhoogte van 1 meter gehanteerd voor of op de voorgevelrooilijn van de woning. Achter de voorgevelrooilijn van de woning geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter voor erf- en perceelsafscheidingsen en 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Enkelbestemming 'Agrarisch' – bouwvlak

In het vigerende bestemmingsplan worden binnen een agrarisch bouwvlak verschillende bouw mogelijkheden geboden. In de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling zijn o.a. de voorwaarden opgenomen dat het houden van vee en het bouwen van nieuwe

bedrijfsgebouwen wordt uitgesloten. Om aan deze voorwaarden gehoor te geven is in de regels opgenomen dat binnen het bouwvlak enkel een grondgebonden teeltbedrijf mag worden uitgeoefend en dat enkel binnen het bouwvlak gebouwen zijn toegestaan met een maximale omvang van 874 m² aan bedrijfsgebouwen (dit is de omvang van de bedrijfsgebouwen die gehandhaafd blijven t.b.v. de akkerbouwtak). Nieuwbouw van bedrijfsgebouwen is buiten deze omvang niet toegestaan. T.b.v. de overige maatvoeringen is aangesloten bij de maatvoeringen die in het vigerende bestemmingsplan worden toegestaan.

- a. Afstand gebouwen op minimaal 3 m achter de voorgevelrooijlijn van de bedrijfswoning;
- b. de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste:
 - 1. 1,5 m voor gebouwen met een goothoogte van 3,5 m of minder;
 - 2. 3 m voor een gebouw met een goothoogte van meer dan 3,5 m.; Indien de perceelsgrens is gelegen in water, worden voormelde maten gemeten vanuit de boveninsteek van de betreffende oever;(afwijkingsbevoegdheid voor opgenomen in het bestemmingsplan om af te wijken van deze minimale afstand).
- c. Maximale goothoogte: 6 meter (afwijkingsbevoegdheid voor opgenomen in het bestemmingsplan om af te wijken van deze minimale afstand tot maximaal 10 meter);
- d. Maximale bouwhoogte: 10 meter (afwijkingsbevoegdheid voor opgenomen in het bestemmingsplan om af te wijken van deze minimale afstand tot maximaal 12 meter).

T.b.v. de bouwregels van teeltondersteunende voorzieningen, bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde is aangesloten bij de bouwregels hiervoor in het vigerende bestemmingsplan. De bouw mogelijkheden voor teeltondersteunende kassen is hieruit gehaald aangezien dit aangemerkt dient te worden als bedrijfsgebouwen en nieuwe bedrijfsgebouwen vanuit de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling niet zijn toegestaan.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Een belangrijke voorwaarde welke binnen de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling is opgenomen is dat een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd. In deze situatie wordt weliswaar indirect gebruik gemaakt van deze regeling wat inhoudt dat deze voorwaarde ook geldt m.b.t. onderhavig plan. Landschappelijke inpassing wordt gezien als een vorm van kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in de provinciale Interim omgevingsverordening.

In het landschappelijk inpassingsplan zijn de uitgangspunten ten behoeve van inpassing van de kavel opgenomen en de betreffende maatregelen die daarmee gepaard gaan. Daarnaast heeft initiatiefnemer de voorkeur uitgesproken voor het inrichten van hun achtererf ter plaatse van de Groenestraat 2, als straks de agrarische bebouwing is gesaneerd. Op het achterste gedeelte van het nieuwe erf wil men een fruitboomgaard met laagstamfruit realiseren en de bestaande moestuin uitbreiden. Op de zuidelijke erfgrans wil men een struweelhaag realiseren die aan de Leverstraat doorloopt. Ook hiervoor zijn in het landschappelijk inpassingsplan uitgangspunten t.b.v. inpassing als te nemen maatregelen opgenomen. Om juridisch te borgen dat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd danwel dat men de middelen heeft om hier handhavend tegen op te treden is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen bij zowel de bouwregels als gebruiksregels waarin is bepaald dat ten behoeve van de woonbestemming enkel mag worden gebouwd wanneer uit een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan blijkt dat deze bouwwerken landschappelijk

ingepast worden. Daarnaast is opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming enkel is toegestaan, indien de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan. Daarnaast wordt op de verbeelding over het gehele plangebied de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' gelegd zodat voor iedereen duidelijk is dat in onderhavig plan sprake is van een verplichting voor een landschappelijke inpassing.

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

De nieuwe woonkavel wordt middels een eigen te realiseren inrit/uitrit ontsloten op de Groenestraat.

Het bestaande akkerbouwbedrijf, ter plaatse van de locatie Groenestraat 2, blijft zoals in de huidige situatie op twee plaatsen ontsloten. Zowel de privé inrit/uitrit, waarmee ook de bedrijfswoning wordt ontsloten, op de Groenestraat wordt hiervoor gebruikt als de bedrijfs inrit/uitrit op de Leverstraat.

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Dit geldt zowel voor het akkerbouwbedrijf als voor de te realiseren woonkavel. T.b.v. de nieuwe woning worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De percelen bieden hiervoor ruimschoots voldoende ruimte. In paragraaf 4.13 'verkeer en parkeren', is het aspect parkeren verder uitgewerkt.

2.2.5 Planologische vertaling in het bestemmingsplan

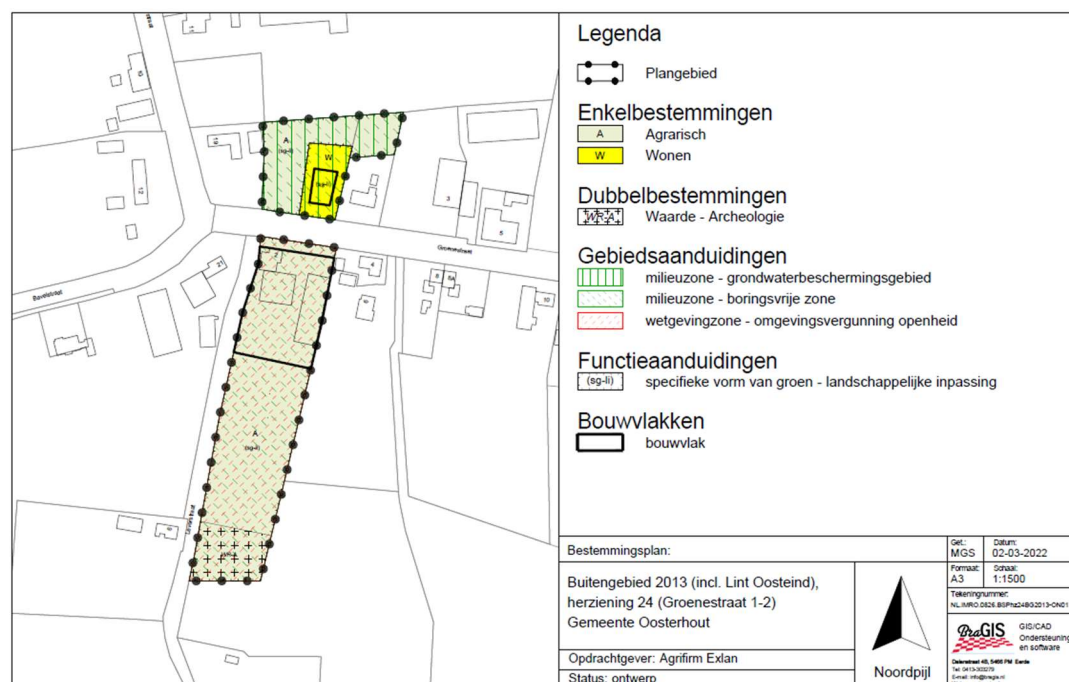
Om de herbestemming van het agrarisch bouwvlak t.b.v. het verkleinen van het bouwvlak, het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uit te sluiten, en de realisatie van één woonkavel mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het bestaande gekoppelde agrarische bouwvlak van in totaal 12.081 m² wordt verkleind naar 2.920 m². Het gedeelte van het gekoppelde agrarische bouwvlak dat is gelegen aan de noordzijde van de Groenestraat komt te vervallen. Op 1.000 m² van deze gronden wordt de enkelbestemming 'Wonen' gelegd t.b.v. de realisatie van één woning. Het bouwvlak, waarbinnen de nieuw te bouwen woning met een maximale inhoud van 750 m³ gerealiseerd kan worden, is op minimaal 50 meter vanaf de rand van het bouwvlak van het paardenpension gelegen op de locatie Bavelstraat 11/11a. Het bouwvlak is daarnaast op 5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd en op 8 meter van de voorste perceelsgrens. Dit zodat het hoofdgebouw, de woning, vrij op het perceel komt te staan. Het bouwvlak is aan de wegzijde circa 11,8 meter breed. Om enige flexibiliteit te behouden bij het ontwerp van de woning is ervoor gekozen om het bouwvlak max. 20 meter diep te maken. Middels de maximale inhoudsmaat van 750 m³ die in de regels wordt toegestaan voor een woning binnen de enkelbestemming 'Wonen' is geborgd dat binnen het bouwvlak geen grotere woning gerealiseerd kan worden. Op de overige gronden binnen het plangebied aan de noordzijde van de Groenestraat blijft de enkelbestemming 'Agrarisch' van kracht.

Het stukje agrarische bouwvlak dat nog is gelegen op een gedeelte van het perceel gemeente Oosterhout, sectie T, nummer 334, (in eigendom van de eigenaar van de voorliggende ruimte-voor-ruimtewoning) wordt hiervan afgehaald. De enkelbestemming 'Agrarisch' blijft op dit gedeelte van de gronden gelden.

Ter plaatse van de agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie Groenestraat 2 (gelegen op het gedeelte van het gekoppelde bouwvlak ten zuiden van de Groenestraat) die blijft gehandhaafd t.b.v. de akkerbouwtek en op een gedeelte van de erfverharding blijft het agrarische bouwvlak tot stand (2.920 m²). In artikel 3.1.2 'Nadere detaillering van de bestemming' is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' enkel een grondgebonden teeltbedrijf mag worden uitgeoefend. Hiermee is geborgd dat ter plaatse geen vee meer gehouden kan worden. In artikel 3.2.2. 'Bouwregels – gebouwen' is opgenomen dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat maximaal 874 m² aan bedrijfsgebouwen is toegestaan, exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning. Op deze wijze is geregeld dat ter plaatse naast de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die gehandhaafd worden geen nieuwe bedrijfsgebouwen meer opgericht kunnen worden. Op de achterliggende gronden waarvan het bouwvlak (5.758 m²) wordt gehaald blijft de enkelbestemming 'Agrarisch' van kracht zoals beschreven in het vigerende bestemmingsplan.

De Gebiedsaanduiding milieuzone – boringsvrije zone, Gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied en de Gebiedsaanduiding wetgevingszone – omgevingsvergunning openheid blijven gehandhaafd ter plaatse van waar deze nu zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan. De regels hieromtrent worden niet gewijzigd middels onderhavig bestemmingsplan.



• Figuur 2.5: Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 24 (Groenestraat 1-2)

Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan is de realisatie, het beheer en de instandhouding van de landschappelijke inpassing juridisch geborgd.

In voorliggend plan is aangesloten bij de systematiek van de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse. De daarin opgenomen bestemmingen en aanduidingen zijn zoveel mogelijk overgenomen.

3

Beleidsstoets

3.1 INLEIDING

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, als gemeentelijk niveau. Het plan wordt getoetst aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid zover dit relevant is voor de beoogde planontwikkeling. De belangrijkste bevindingen uit dit beleid worden hieronder beschreven en aangegeven wordt hoe de ontwikkeling van het plangebied past binnen de bestaande regelgeving.

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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

Conclusie

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op geformuleerde nationale belangen. De realisatie van woningbouw vindt plaats met toepassing van de provinciale beleidsregel 'Rood voor groen – kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties'. Deze regeling is verankerd in de 'Interim Omgevingsverordening' van de provincie Noord-Brabant. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR in regelgeving. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een

goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten.

Plangebied en conclusie

Het Barro bevat geen verplichtingen voor onderhavig plangebied.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Conclusie

Middels onderhavige ontwikkeling wordt de realisatie van maximaal één nieuwe woning mogelijk gemaakt. In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening⁶. De ladder vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

3.2.4. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treedt, en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook 1 Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld. De SVIR (beleid) gaat op in de NOVI. De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid en geen specifieke regels voor onderhavig initiatief. De prioriteiten die zijn opgenomen in de NOVI zijn vertaald in provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' op 14 december 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de

⁶ Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De kaderstellende elementen uit de Omgevingsvisie worden in de omgevingsverordening vertaald in regels. Voor het onderhavige plan is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan getoetst dient te worden.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. De provincie Noord-Brabant heeft op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte. In de omgevingsverordening staan algemene regels voor burgers en bedrijven en instructieregels voor bestuursorganen van de overheid. De instructieregels moeten gemeenten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin staan de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte.

Omdat de Interim omgevingsverordening zoveel als mogelijk wil aansluiten bij de Omgevingswet is gekozen voor de doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de Interim omgevingsverordening zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is.

In de verordening zijn gebieden tot op perceelniveau begrensd op acht kaarten. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de opgestelde regels gelden.

Het plangebied is gelegen binnen 'Landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'.

Hierna wordt ingegaan op het relevante beleid uit de Interim omgevingsverordening op onderhavig plan.

In paragraaf 3.1.2 van hoofdstuk 3 instructieregels aan gemeenten, afdeling 3.1 algemeen, zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen waarin aandacht wordt besteed aan de aspecten zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5), zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6), toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7), meerwaardecreatie (artikel 3.8) en kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9).

In deze toelichting is in zijn totaliteit rekening gehouden met deze regels en beschreven op welke wijze met deze aspecten is omgegaan. Daarom worden in dit hoofdstuk de betreffende artikelen niet afzonderlijk behandeld. Opgemerkt wordt wel dat t.b.v. het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap verder wordt verwezen naar paragraaf 3.4.3 afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' gemeente Dorst.

In de interim omgevingsverordening is in hoofdstuk 3 'instructieregels aan gemeenten', afdeling 3.7 'ontwikkeling met rood voor groen', artikel 3.78 'kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties' opgenomen. In dit artikel zijn de voorwaarden opgenomen waaraan het plan moet voldoen om binnen 'Verstedelijking afweegbaar' te kunnen voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen. Hieronder zijn de betreffende voorwaarden opgenomen en is middels cursief lettertype aangegeven op welke wijze aan de betreffende voorwaarden wordt voldaan.

Afdeling 3.7 ontwikkeling met rood voor groen

Artikel 3.77 toepassing van kwaliteitsverbetering landschap

Als toepassing wordt gegeven aan de bepalingen van deze paragraaf, is voldaan aan de verplichting bedoeld in [artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap](#).

Het betreft hier een rood voor groen regeling waarmee per definitie wordt voldaan aan de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Hieronder in artikel 3.78 onder lid 2 wordt nader onderbouwd met welke fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit onderhavige ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat (verplichte landschappelijke inpassing, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing).

Artikel 3.78 kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat:

1. de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;
Een bebouwingsconcentratie is in de IOV gedefinieerd als een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Een bebouwingslint is een min of meer aangesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg in Landelijk gebied. Zoals uit onderstaande figuur 3.1 is weergegeven is de planlocatie gelegen binnen een lintbebouwing, waarbij alle woningen aan de weg zijn gelegen (Groenestraat).



• Figuur 3.1: Aanduiding bebouwingslint aan de Groenestraat te Dorst

2. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
De nieuwe woning wordt aan de straat gerealiseerd. Het is een incidentele ontwikkeling binnen een bestaand bebouwingslint bestaande uit de realisatie van maximaal één woning. Dit betreft geen aanzet tot een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast betreft de locatie geen locatie waar woningbouw van heel veel meer woningen mogelijk is.
3. de nieuwvestiging:
 1. bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;
De realisatie van één woning tussen twee woonbestemmingen in een bebouwingslint zorgt voor een versterking van dit lint. Door het geheel op een goede manier in te passen draagt de ontwikkeling bij aan behoud en ontwikkeling van de bestaande bebouwingsconcentratie.
 2. gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen;
De fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van één nieuwe woning is nader onderbouwd bij lid 2.
 3. is gezien of een ruimte voor ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.
In lid 2 is verantwoord dat de tegenprestatie (kwaliteitsverbetering) voor de bouw van een woning gelijkwaardig is aan de tegenprestatie die gevraagd wordt bij het oprichten van een ruimte voor ruimte woning.

Lid 2

Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling ruimte voor ruimte, bedoeld in artikel 3.80.

Hiermee wordt bedoeld dat de tegenprestatie voor de bouw van een woning in beginsel gelijkwaardig moet zijn aan de tegenprestatie die gevraagd wordt bij het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning.

De oorspronkelijke ruimte voor ruimte regeling gaat uit van de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor varkens of pluimvee i.c.m. met de realisatie van milieuwinst in ruil voor de bouw van woningen op een passende locatie in een bebouwingsconcentratie. Men gaat daarbij uit van minimaal 1.000 m² te slopen bedrijfsgebouwen en het uit de markt halen van tenminste 3.500 kg fosfaat (milieuwinst) per te realiseren woning. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een bouwrecht voor een ruimte voor ruimte kavel te kopen.

De voorwaarde in lid 2 betekent concreet dat er minimaal sprake moet zijn van een vergelijkbare kwaliteitsimpuls als bij een RvR-initiatief.

De veehouderij (melkveehouderij) ter plaatse wordt in zijn geheel beëindigd, met alle positieve effecten die dat heeft voor de fysieke leefomgeving (milieuwinst en ontstenen), in een gebied dat in ontwikkeling is. Het gebied direct ten noorden van het plangebied, de zuidzijde van Dorst, is in ontwikkeling. Hier worden overal nieuwe woningen toegevoegd en ook op nabije korte afstand wordt een woonzorgcentrum voor dementerende opgericht. Het gebied is als zodanig in beweging en krijgt een meer stedelijk karakter waar het initiatief in past. Daarnaast is het plangebied gelegen op korte afstand van de 'Bavelse Berg' (Breda), wat in ontwikkeling is. Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat zich in de

omgeving kenmerkt door een stedelijke invulling (toevoegen van woningen op andere locaties);

Ten aanzien van het plan worden fysieke maatregelen ingebracht, te weten de sloop van sleufsilos (à 1.630 m²), sloop ongewenste overtollige bebouwing incl. kelders (à 1.027 m²), sloop erfverharding (à 1.100 m²) en realisatie landschappelijke inpassing van het overige agrarische bedrijf en het verkleinen van het bouwvlak. Het team landelijk gebied van de provincie Noord-Brabant heeft bevestigd akkoord te gaan met de realisatie van één nieuwe woning op basis van de sanering van de veehouderijtak ter plaatse en de bovengenoemde investering in de fysieke maatregelen.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Omgevingsvisie Oosterhout

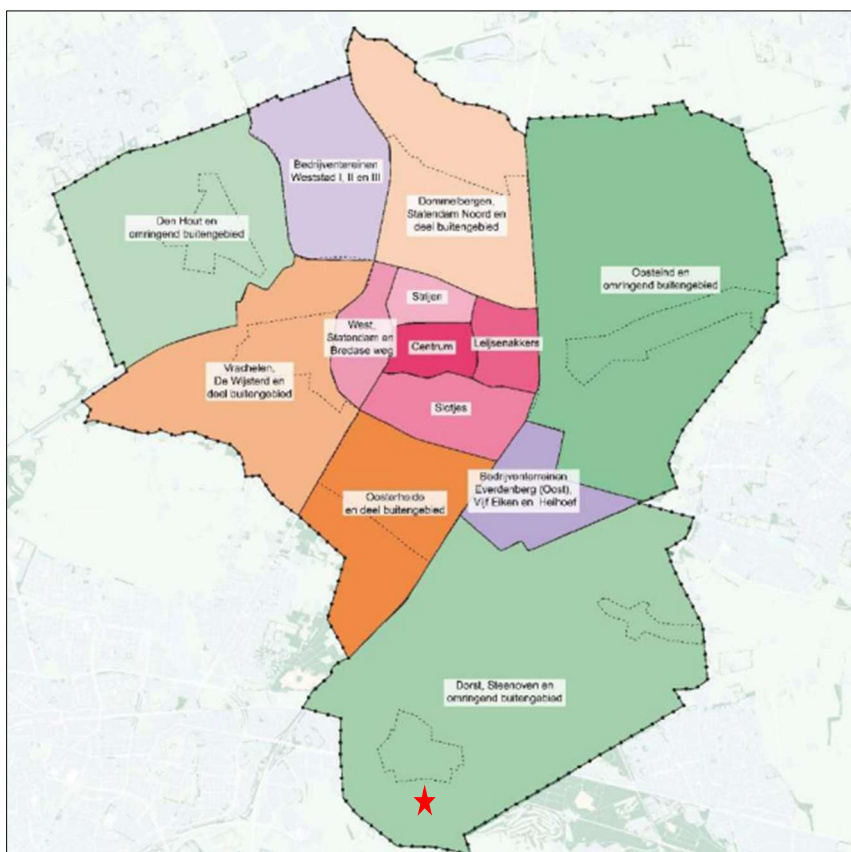
De gemeente heeft 23 november 2021 de Omgevingsvisie Oosterhout vastgesteld. In deze visie zijn in samenspraak met inwoners de belangrijkste opgaven voor Oosterhout benoemd. Opgaven waar de gemeente Oosterhout samen met de dorpen, wijken en buurten verder invulling aan gaat geven.

In deze visie worden de opgaven geconcretiseerd en uitgewerkt, zowel naar thema's als naar de verschillende wijken en gebieden binnen de gemeente. Hierdoor ontstaat een overzicht en een samenhangend beeld over welke opgaven er liggen om te komen tot het in de Oosterhoutse "Toekomstvisie 2030" geschetste toekomstperspectief. Naast de Toekomstvisie liggen ook het gemeentelijk beleid, opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving en nieuwe maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie) aan de basis van deze Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen op een Oosterhoutse wijze plaats te laten vinden. De Omgevingsvisie wordt gebruikt om te 'toetsen' of ontwikkelingen die op de gemeente afkomen, bijdragen aan de Oosterhoutse ambities.

Voor de gemeente Oosterhout zijn de volgende koepelthema's van belang:

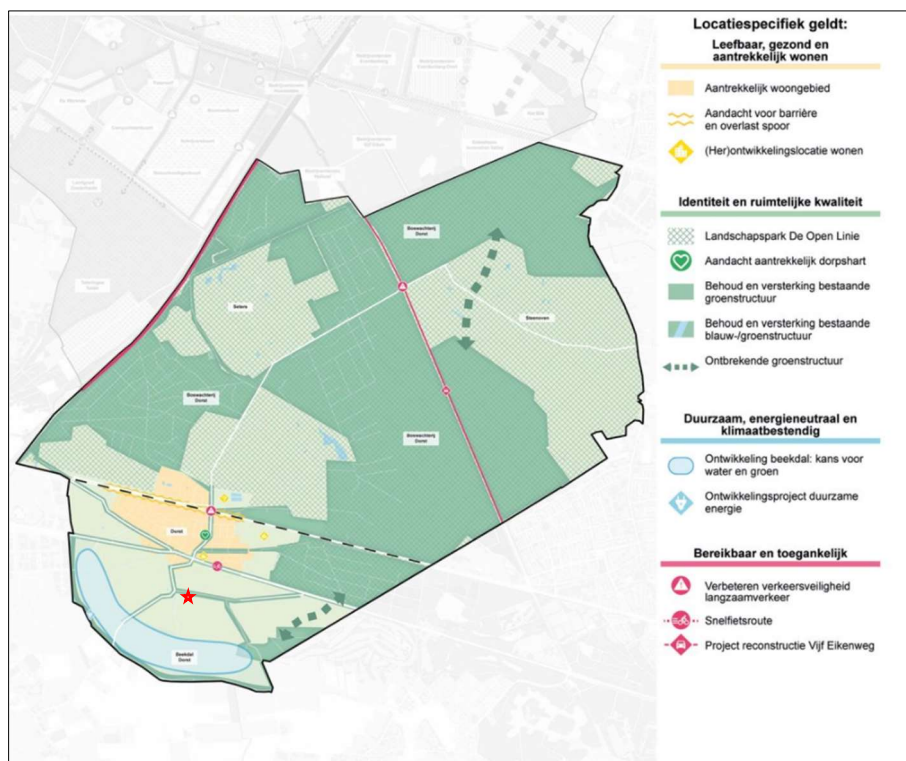
1. Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen;
2. Economische vitaliteit;
3. Identiteit en ruimtelijke kwaliteit;
4. Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
5. Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid.



• Figuur 3.2: Ideekaart deelgebieden Oosterhout, plangebied globaal aangegeven met rode ster

Bij het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de Omgevingsvisie Oosterhout. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het deelgebied 4. 'Dorst, Steenoven en omliggend buitengebied', zie figuur 3.1. De grootste opgaven voor het deelgebied 'Dorst, Steenoven en omliggend buitengebied' zijn:

- Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen;
- Identiteit en ruimtelijke kwaliteit;
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
- Bereikbaar en toegankelijk.



- Figuur 3.3: Visiekaart Deelgebied Dorst, Steenoven en omringend buitengebied, plangebied globaal aangeduid met rode ster

De visie beschrijft voor het gehele gebied de volgende opgaven:

- Energieneutraal en klimaatbestendig,
- Fietsgebruik bevorderen;
- Aandacht voor spanning tussen lokaal, recreatief, logistiek en agrarisch verkeer.

Voor het Kerkdorp geldt:

- Balans tussen landbouw en woon- en leefklimaat;
- Aandacht schoon, heel en veilig;
- Behoud dorps karakter en basisvoorzieningen;
- Bereikbaarheid OV verbeteren;
- Autogebruik ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden.

Voor het Buitengebied geldt:

- Kwaliteitsimpuls bestaande recreatiebedrijven;
- Behoud agrarisch karakter, mogelijkheden nieuwe economische dragers;
- Behoud en zo mogelijk versterken kwaliteit van het landschap;
- Balans tussen ecologie, landschap, vrijetijdsbesteding en agrarisch gebruik;
- Aandacht voor verdroging.

In het deelgebied 'Dorst, Steenoven en omringend buitengebied' staat beschreven onder 'leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen' dat Dorst een geliefd woondorp is, wat blijkt uit de forse groei van het aantal inwoners. Naast meer reguliere woningbouw kan ook gedacht worden aan het inzetten van de mogelijkheden van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Door de inwoners van Dorst wordt het verkeer wat deze uitbreidingen met zich meebrengen als knellend ervaren met de bestaande infrastructuur. Dit aspect heeft de aandacht van de gemeente.

Daarnaast spelen er in Dorst en Steenoven diverse andere aandachtspunten die van belang zijn voor de leefbaarheid, veiligheid en gezondheid. Een voorbeeld zijn de zorgen die mensen hebben over infectieziekten en geurhinder gekoppeld aan veehouderijen en de geluid- en fijnstofhinder die ervaren wordt als gevolg van de infrastructuur die het dorp doorsnijdt (auto en trein).

Onder 'identiteit & ruimtelijke kwaliteit' is beschreven dat in Dorst en Steenoven de ambitie bestaat om het groene karakter te behouden en wordt gestreefd naar versterking daarvan waar dat mogelijk is. Van belang is het behoud van de karakteristieke elementen, evenals de waardevolle doorzichten en het daarop aansluiten bij nieuwe ontwikkelingen.

Onder 'duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig' is opgenomen dat een uitvoeringsstrategie wordt opgesteld om het gebied 'van het gas af' te krijgen en de transitie naar duurzame energiebronnen te maken. Hierbij zullen zoveel mogelijk meekoppelkansen benut worden, zodat meerwaarde ontstaat vanuit het oogpunt van energie, klimaat, belevingswaarde, woonklimaat, financiële draagkracht en gezondheid.

Onderhavig plan ziet toe op de beëindiging van een veehouderij, het wegnemen van veehouderijbebouwing in ruil voor de realisatie van een extra woning, die klimaatneutraal wordt uitgevoerd, aan de Groenestraat. Door de beëindiging en het wegbestemmen van de veehouderij neemt de kans op infectieziekten en geurhinder gekoppeld aan de veehouderij af, maar ook de geluid- en fijnstofhinder gerelateerd aan de infrastructuur. Er wordt tegemoet gekomen, middels een vergelijkbare vorm van de ruimte-voor-ruimte-regeling, aan het voorzien in extra woningbouw. Daarnaast wordt middels het plan het groene karakter van het gebied versterkt door de verplichte landschappelijke inpassing van het geheel, maar ook door de open waarde van het gebied aan de zuidzijde te versterken door het wegnemen van bouwvlak en bebouwing ter plaatse.

De omgevingsvisie staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg.

3.4.2 Bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Herziening 10 (Ruimte voor Ruimte Groenestraat 2)' en het paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018'. De ligging van het plangebied binnen deze bestemmingsplannen is reeds toegelicht in paragraaf 1.3 'Vigerend bestemmingsplan' en in paragraaf 4.13 'Verkeer en parkeren' van deze toelichting.

3.4.3 Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling. Hierbij moet worden voldaan aan de vereisten van de versterking van de landschappelijke kwaliteit (tegenprestatie) ex artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Ook de gemeente Oosterhout heeft in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Om

nadere invulling te geven aan de uitgangspunten is door de gemeente Oosterhout de 'Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' als toetsingsvoorwaarde toegevoegd aan het bestemmingsplan.

De verkleining van het agrarische bouwvlak, de volledige beëindiging van de veehouderij en het uitsluiten van de realisatie van nieuwe bedrijfsgebouwen betreft een ruimtelijke ontwikkeling met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed, waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist (categorie 1).

De realisatie van één woonkavel betreft een ontwikkeling die aangemerkt kan worden als een categorie 3 ontwikkeling. Hiervoor dient een investering gedaan te worden t.b.v. kwaliteitsverbetering van het landschap. Zoals beschreven in paragraaf 3.3 'Provinciaal beleid' wordt in deze situatie een investering t.b.v. kwaliteitsverbetering van het landschap gedaan in de vorm van sloop bedrijfsgebouwen, sleufsilo's, het wegnemen van erfverharding en het inkrimpen van het agrarische bouwvlak.

Aanvullend dient in het kader van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling de te bouwen woning op een goede manier landschappelijk te worden ingepast. Landschappelijke inpassing wordt gezien als een vorm van kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening. De investering die gepaard gaat t.b.v. de aanleg van de landschappelijke inpassing en het beheer hiervan over 10 jaar wordt naast de overige hierboven genoemde investeringen ingezet als investering t.b.v. kwaliteitsverbetering van het landschap.

4

Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 INLEIDING

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten van het plan. Aangetoond dient te worden dat de realisatie van het plan er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.2 M.E.R.-BEOORDELING

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud. In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling en Conclusie

Er is geen activiteit in onderdeel C van de bijlage bij Besluit milieueffectrapportage van toepassing waarvoor een directe plicht geldt tot het opstellen van een m.e.r. In onderdeel D van de bijlage Besluit milieueffectrapportage wordt een *stedelijk ontwikkelingsproject* genoemd als activiteit. Daar is echter geen sprake van omdat er slechts één woning wordt toegevoegd en daarnaast een groot aantal gebouwen worden gesloopt en het bouwvlak verkleind. Gelet op vaste jurisprudentie kan dat niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in dat besluit.

Er is dan ook geen besluit vereist.

4.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.3.1 *Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie*

De gemeente Oosterhout heeft in januari 2009 de 'Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie' vastgesteld waarin het gemeentelijk beleid voor de periode 2008 – 2018 op het gebied van cultuurhistorie is vastgelegd.

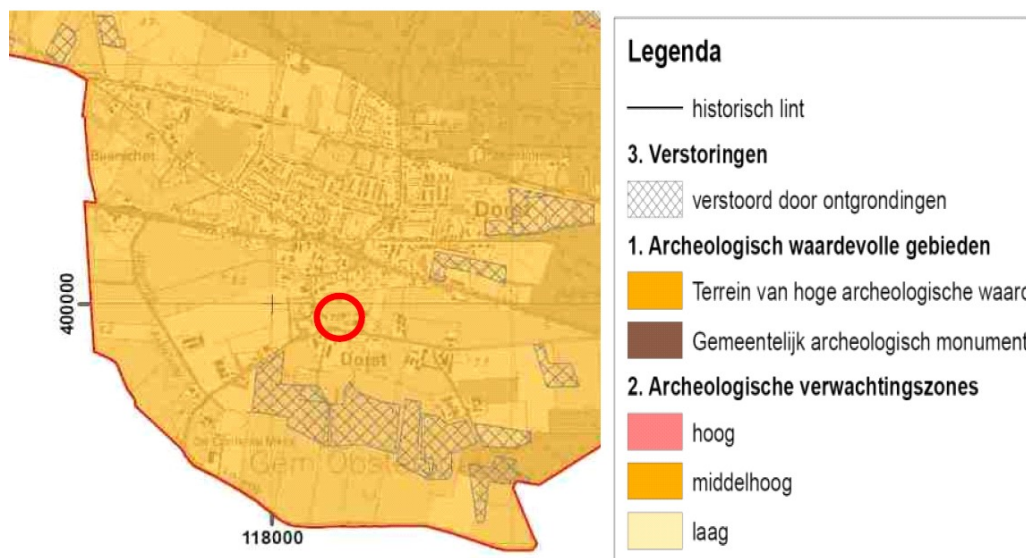
Het doel van de beleidsnota was het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan. De nota heeft een eerste aanzet gegeven om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Op basis van de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen. Dit is in de nadien vastgestelde bestemmingsplannen ook gedaan.

4.3.2 *Archeologie*

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta).

De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Zo is het verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden.

Het gemeentelijk archeologiebeleid (erfgoedkaart) is door vertaald in het vigerende bestemmingsplan. Binnen het gedeelte van het plangebied waarop de nieuwe woonkavel wordt gesitueerd geldt buiten de contouren van de voormalige varkensstal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (middelhoge archeologische verwachtingszone volgens de gemeentelijke erfgoedkaart).



- Figuur 4.1: Erfgoedkaart Oosterhout; archeologische beleidskaart – de gehele omgeving van Dorst is geel gekleurd, hetgeen betekent dat er een middelhoge archeologische verwachting is.

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

Archeologisch onderzoek

In het kader van de doorlopen bestemmingsplanprocedure t.b.v. het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied om op de locatie Groenestraat 1 een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren is destijds een archeologisch onderzoek ingesteld (BAAC b.v., D.F.A.E. Voeten MSc: Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennde fase) Plangebied Groenestraat 2 te Dorst, Gemeente Oosterhout, BAAC Rapport V-13.0010). Dit onderzoek maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse. Uit dit onderzoek kwamen de onderstaande resultaten, waaruit is gebleken dat vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk was.

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

T.b.v. de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de ruimte-voor-ruimte woning op de locatie Groenestraat 1 heeft proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden waaruit naar voren is gekomen dat ter plaatse geen archeologische waarden zijn aangetroffen. Op basis daarvan is het gedeelte waar de ruimte-voor-ruimte woning wordt gerealiseerd vrijgegeven.

In het verleden heeft binnen het plangebied een varkensstal gestaan. Bij de aanleg van de varkensstal rond 1987 zijn zowel de gronden ter plaatse van de varkensstal als de

daaromheen liggende gronden tot 1 meter diepte afgegraven t.b.v. de aanleg van infrastructuur, gas, water, elektra, telefoon, etc. Gezien de natte leemgrond ter plaatse heeft men ten behoeve van de aanleg van de stal en de voorzieningen deze gronden tot minimaal deze diepte afgegraven om dit te kunnen realiseren. Dit houdt in dat de gronden ter plaatse tot een minimale diepte van 1 meter zijn verstoord, waardoor het niet aannemelijk is dat hierbinnen nog archeologische waarden worden aangetroffen.

Gezien het feit dat de gronden ter plaatse van de te realiseren kavels verstoord zijn tot een diepte van minimaal 1 meter onder maaiveld en uit het proefsleuvenonderzoek, in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van een woning op de locatie Groenestraat 1, naar voren is gekomen dat ter plaatse geen archeologische waarden zijn aangetroffen is het niet aannemelijk dat ter plaatse van de te realiseren kavel archeologische waarden aangetroffen zullen worden.

Ter plaatse van het zuidelijk gedeelte van het plangebied is nu bedrijfsbebouwing gesitueerd, die voor een groot gedeelte wordt verwijderd. Een gedeelte van deze bedrijfsbebouwing is voorzien van putten tot een maximale diepte 2,28 meter onder peil. Het is zeer aannemelijk dat bij de aanleg van deze bebouwing in het verleden de gronden ter plaatse dusdanig zijn verstoord dat ter plaatse geen archeologische waarden meer aangetroffen zullen worden.

Het voorstel is daarom om het noordelijke gedeelte van het plangebied geheel vrij te geven van archeologisch onderzoek en ter plaatse van het zuidelijk gedeelte van het plangebied de gronden die momenteel bebouwd en verhard zijn. Op deze gronden komt de dubbelbestemming 'Archeologie' te vervallen.

4.3.3. Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

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

4.4 NATUUR

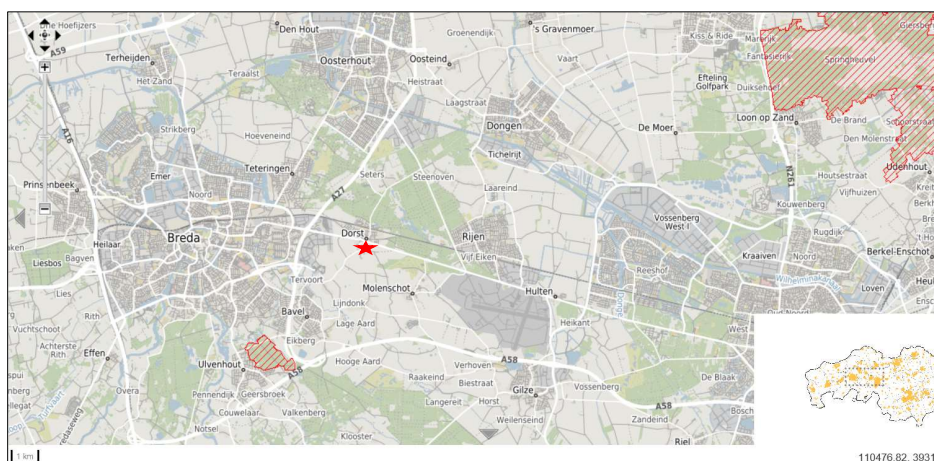
Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden. Op 6 november 2018 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant voor het in paragraaf 2.1 genoemde aantal dieren binnen het plangebied onder de PAS een vergunning verleend in het kader van de Wnb. Een vergunning in het kader van de Wnb die met het PAS-beoordelingskader is verleend en onherroepelijk is geworden kan, als gevolg van de uitspraak van 29 mei 2019, niet meer één-op-één worden ingepast in een bestemmingsplan. In onderhavige situatie houdt dit in dat deze vergunning niet als uitgangssituatie gebruikt kan worden voor dit plan. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dat voorziet in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling dient de situatie op grond van artikel 2.7 en 2.8 van de Wnb opnieuw beoordeeld te worden.

Het plan betreft de sanering van een rundveehouderij, het behoud van de akkerbouwtaak en de realisatie van één woning. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is gelegen op ruim 4 km van het plangebied en betreft 'Ulvenhoutse Bos'.



- Figuur 4.2: Beschermde natuurgebieden in de omgeving van het plangebied (plangebied aangeduid met rode ster)

Het plan mag niet worden vastgesteld indien het significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. In dit geval is er geen geldige natuurvergunning van toepassing. Indien met de maximale mogelijkheden van het toekomstige plan, vergeleken met de feitelijke, legale, planologische situatie van het huidige plan, de stikstofdepositie op geen enkel Natura 2000-gebied hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar dan is er geen sprake van significante gevolgen en kan een passende beoordeling achterwege blijven.

In dit geval is er feitelijk en legaal een rundveehouderij met stallen en voorzieningen aanwezig waarvoor een omgevingsvergunning (milieu) is verleend dan wel het Activiteitenbesluit van toepassing is. De rundveehouderij wordt beëindigd. Daarnaast is een akkerbouwtaak aanwezig die wordt voortgezet. Het plan maakt de bouw van één woning met bijgebouw(en) mogelijk. De woning moet wettelijk gasloos worden uitgevoerd.

In onderhavige situatie wordt een veehouderij die ammoniak emitteert beëindigd, waardoor de ammoniakemissie (NH₃)⁷ afkomstig van deze veehouderij op Natura 2000-gebieden

⁷ Ammoniak (NH₃) is een verbinding van stikstof (N₂) en waterstof (H₂).

komt te vervallen. Daarvoor in de plaats wordt binnen het plangebied maximaal één nieuwe woning gerealiseerd die geheel gasloos en haardloos wordt gebouwd⁸. Tijdens de gebruiksfase wordt stikstofdioxide (NO_x)⁹ geëmitteerd op Natura 2000-gebieden. Het hoeveelheid stikstof(element) vanwege ammoniakemissie is ca. 2,5 keer groter dan die van stikstofoxiden. Op basis van expert judgement kan gesteld worden dat de sanering van de rundveehouderij een grotere reductie van stikstofdepositie op zal leveren dan de sloop van gebouwen, etc. Dit betekent dat netto alleen de activiteit van de nieuwe woning nog van belang is. Omdat de handreiking voor woningbouw en stikstof daarvoor niet direct kan worden toegepast, is een AERIUS-berekening uitgevoerd waarin de gebruiksfase is verwerkt¹⁰. Uit de berekening blijkt dat de bijdrage vanwege de realisatie van één nieuwe woning kleiner is dan 0,00 mol/ha/jaar. Dat betekent dat er geen sprake is van significante gevolgen op een Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is door bureau Exlan een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hiervoor is het plangebied bezocht op maandag 27 april 2020 tussen 8:30 en 9:30 uur om te onderzoeken of het plangebied een zodanige belangrijke status heeft dat een aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is. Dit rapport is toegevoegd in bijlage 2.

Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

- 1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
- 2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
- 3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

De bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden buiten het broedseizoen.

⁸ Op 1 juli 2018 is de Wet voortgang energietransitie (hierna: Wet VET) in werking getreden. Met de komst van de Wet VET vervalt de gasaansluitingsplicht voor nieuwbouwwoningen.

⁹ Stikstofdioxide (NO_x) is een gas dat in Nederland voor het grootste gedeelte door het verkeer wordt geproduceerd. Stikstofdioxide is een anorganische verbinding van stikstof (N₂) en zuurstof (O₂).

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Uit bovengenoemde quickscan komt naar voren dat er geen overwegende belemmeringen bestaan voor het oprichten van twee woningen met bijgebouwen en de sloop van bestaande agrarische bebouwing binnen het plangebied. Dit houdt in dat de oprichting van één woning met bijgebouwen ook niet leidt tot belemmeringen.

4.5 WATERPARAGRAAF

Vanaf 1 november 2013 geldt de verplichting om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Dit is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Middels de watertoets moet inzichtelijk gemaakt worden wat de effecten van het initiatief zijn op de waterhuishouding. De waterhuishoudkundige belangen dienen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument.

Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (verder: IOV) is het waterbeleid van de provincie Noord-Brabant opgenomen. De IOV vervangt zes provinciale verordeningen en heeft de status van o.a. Verordening water gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet.

Omdat deze omgevingsvisie nog geen beleidsuitwerking bevat, hebben provinciale staten besloten de huidige strategische plannen, zoals het Provinciaal Milieu- en waterplan voorlopig te handhaven.

Deze Interim omgevingsverordening omvat in ieder geval regels over de onderwerpen die de Wet milieubeheer verplicht stelt zoals regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden (grondwaterbeschermingsgebieden, artikel 1.2. Wm)



• Figuur 4.3: Ligging plangebied binnen grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone op kaart 1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is op basis van de IOV gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en een boringsvrije zone. Omdat het grondwater een belangrijke bron is voor de openbare drinkwatervoorziening en met het oog op de continuïteit van de levering van drinkwater voert de provincie beschermingsbeleid, gericht op minimalisering van de risico's op achteruitgang van de kwaliteit. Grondwaterschermingsgebieden en de borings- vrije zones liggen als een schil rond de waterwingebieden.

Beleid waterschap Brabantse Delta

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

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

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

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

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

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



• Figuur 4.4: Uitsnede Leggerkaart Brabantse Delta

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

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

Water- en Rioleringsplan 2017-2021 gemeente Oosterhout

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Hierin zijn de verantwoordelijkheden vastgelegd ten behoeve van afval-, hemel- en grondwater. In grote lijnen betekent dit dat de gemeente een ontvangstplicht heeft van afvalwater (vervuild water) en een zorgplicht voor grond- en hemelwater. Daarnaast hebben de individuele perceeleigenaren een eigen

verantwoordelijkheid voor het inzamelen en afvoeren van afvalwater en het verwerken van regen- en grondwater op het eigen perceel.

De gemeenteraad heeft een water- en rioleringsplan vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met alle waterstromen binnen de gemeente en de zorgplichten vanuit de Waterwet. De belangrijke uitgangspunten in het water- en rioleringsplan voor het water in Oosterhout zijn: schoon water schoon houden, handhaving van de waterkwaliteit en waar noodzakelijk verbeteren, voldoen aan de normen voor volksgezondheid en veiligheid en ontwikkeling van natuur in en om het water waar mogelijk.

Bovenstaande betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op de aanwezige watersystemen. Dit met een toekomstgerichte aanpak/doorkijk met name op het gebied van het klimaat. Intensievere regenbuien kunnen enorme wateroverlast veroorzaken en de in het gemeentelijk grondgebied aanwezige grondwaterwinning voor de drinkwaterproductie kunnen vervuild raken door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het water- en rioleringsplan.

De landelijke voorkeursvolgorde infiltreren-bergen-afvoeren wordt daarom in de Gemeente Oosterhout ook aangehouden om schade bij regenwateroverlast en periodes van droogte te voorkomen of toch in ieder geval te beperken. Waarbij rekening gehouden moet worden met de onderstaande regenbuien als norm:

Bij 40 mm regen per uur geen water op straat vanuit ondergrondse voorzieningen (infiltratiekratten, waterbergende funderingen, enzovoort).

Bij 70 mm regen per uur geen inundatie vanuit open voorziening (wadi, sloot, enzovoort)

Bij nieuwbouw geldt dat alle afvoerend verhard oppervlak (inclusief oppervlak van een open voorziening) meetelt in de te verwerken hoeveelheid regenwater. Dit ongeacht de hoeveelheid bestaand verhard oppervlak.

Afvalwaterverordening

Om aan de beleidsdoelstellingen te voldoen zijn er uitgangspunten, normen en regels nodig. In de afvalwaterverordening staat welke regels en normen er gelden voor het lozen van afvalwater en het aansluiten op een vuilwaterriool. Alle percelen waarop afvalwater vrijkomt worden aangesloten op het openbaar riool. Per woning of bedrijfspand wordt er in principe één perceelaansluiting voor afvalwater aangelegd. In de Wet Milieubeheer staat dat de gemeente een inzamelplicht heeft van huishoudelijk afvalwater, bedrijfsmatig afvalwater valt hier niet onder. De gemeente wil bedrijven echter wel faciliteren mits het voldoet aan enkele voorwaarden. Bedrijfsmatig afvalwater mag worden afgevoerd naar het openbaar riool mits de samenstelling van het te lozen water overeenkomt met huishoudelijk afvalwater en de afvoercapaciteit van het gemeentelijk riool voldoende is. In het geval van nieuwbouw of bij toename van de afvoercapaciteit kan een bergingsvoorziening voorgeschreven worden.

Ook is in de afvalwaterverordening de procedure voor het aanvragen van een aansluiting op het gemeentelijk riool vastgelegd. Hierbij zal ook een toets plaatsvinden op de vastgelegde normen en regels, alvorens door de gemeente (maar op kosten van aanvrager) wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

Beschrijving huidige en nieuwe situatie

Het plangebied is op basis van de kaart met 'bodemkundige hoofdeenheden' in de 'Bodematlas' van de provincie Noord-Brabant gelegen op eerdgronden, die zich kenmerken als voedselrijk en vochtig tot droog. Het perceel Groenestraat 2 is voorzien van

circa 3.100 m² verhard oppervlak (bebouwing) + 2.052 m² erfverharding. Feitelijk wordt middels onderhavig plan 2.572 m² verhard oppervlak (bebouwing) + 1.100 m² erfverharding gesaneerd, wat gepaard gaat met de realisatie van één woning van maximaal 180 m² en 100 tot 150 m² bijgebouw en wat erfverharding. Daarmee vindt er een netto afname plaats van het verharde oppervlakte. Planologisch gezien zal er qua verhardings- en bebouwingspotentieel een afname plaats vinden. Een deel van het agrarisch bouwvlak zal worden vervangen door een bouwvlak voor woondoeleinden. Daarnaast komt een groot deel van het zuidelijk gelegen gedeelte van het bouwvlak te vervallen. Resumerend kan gesteld worden dat de oppervlakte verharding in vergelijking met het vorige bestemmingsplan door dit bestemmingsplan niet vergroot wordt. Dat betekent dat de toename gesteld kan worden op < 0 m² (ruim onder de 500 m²), waardoor er geen retentievoorziening behoeft te worden aangelegd op basis van de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Voor onderhavig plan geldt tevens het beleid van de gemeente Oosterhout. Het hemelwater, afkomstig van de te realiseren woning met bijgebouw en erfverharding, wordt geïnfiltreerd in eigen bodem. De woning worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel zodat het huishoudelijk afvalwater hierop geloosd kan worden.

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

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

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

Conclusie en samenwerking met de waterbeheerder

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Onderhavig bestemmingsplan is ter advisering aan het waterschap voorgelegd. Het wateradvies voorontwerp bestemmingsplan van waterschap 'Brabantse Delta' is als bijlage in onderhavige toelichting opgenomen. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan heeft het waterschap een positief wateradvies afgegeven.

4.6 BODEM

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s). Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel wordt verwezen naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierin is

geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis over de relevante feiten en af te wegen belangen vergaart.

De gronden ter plaatse van het zuidelijk gedeelte van het plangebied, waarop de agrarische bestemming gehandhaafd blijft, wijzigen niet van bodemklassificatie omdat de agrarische inrichting niet wordt beëindigd. De rundveehouderij wordt beëindigd, wat gepaard gaat met sloop van een gedeelte van de bebouwing, maar de akkerbouwactiviteiten ter plaatse blijven gehandhaafd. Het is niet aannemelijk dat ter plaatse de bodem vervuild is door de gevestigde rundveehouderij. De te slopen ligboxenstal met melkstal is voorzien van vloeistofdichte mestkelders en vloeren om bodemverontreiniging te voorkomen. Alvorens deze stal gesloopt wordt zullen de mestkelders leeg worden gereden om eventuele bodemvervuiling tijdens de sloopwerkzaamheden te voorkomen. De werktuigenberging, waarbinnen nuchtere kalveren werden opgevangen in mobiele iglo's, wordt gesloopt en is eveneens uitgevoerd met een vloeistofdichte vloer als ook de bestaande voerplaten/sleufsilos en vaste mestopslag. De te verwijderen kas heeft altijd op de vollegrond gestaan en heeft dienst gedaan voor het telen van groenten, waarbij nooit bestrijdingsmiddelen bij gebruikt zijn. De betreffende berging is gebruikt voor de stalling van tuinmaterialen, maar hierbinnen heeft nooit opslag van bodembedreigende stoffen plaatsgevonden en er hebben nooit bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Ter plaatse van het gebouwtje waarbinnen de onderwaterberegeningpomp is gesitueerd en voorheen een dieseltank in lekbak is het ook niet aannemelijk dat bodemverontreiniging heeft plaatsgevonden aangezien de dieseltank altijd in een vloeistofdichte lekbak heeft gestaan. Uit de milieutekening is verder te herleiden dat bestrijdingsmiddelen t.b.v. het bedrijf worden opgeslagen in een opslagruimte binnen de te handhaven jongveestal. Daarnaast blijft de dieseltank die in de te machineberging staat gehandhaafd binnen dit gebouw. Daarnaast worden op de gronden waarop wordt gesloopt geen nieuwe gebouwen meer opgericht en er worden geen nieuwe verblijfsruimtes gerealiseerd.

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

In juli/augustus 2014 is door Wematech een milieukundig bodemonderzoek ingesteld¹¹. Verwezen wordt naar bijlage 5 bij deze toelichting. De conclusies van het rapport luiden:

"Doel van het onderzoek is het verkrijgen van een inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwplannen ter plaatse. Het veldwerk is uitgevoerd in juli 2014. Tijdens de controle van het terrein zijn op het maaiveld ter plaatse van de moestuin twee stukjes asbestverdacht materiaal aangetroffen. Vermoedelijk zijn deze stukjes materiaal afkomstig van de daken van de nabij gesitueerde bebouwing. Tijdens het verrichten van de grondboringen zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn, op basis van zintuiglijke beoordeling, geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen aangetroffen.

¹¹ Verkennend Bodemonderzoek "Groenestraat ong.", Dorst, Roosendaal, 2014, bijgevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting.

Wet bodembescherming

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

Besluit bodemkwaliteit

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

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de gronden grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen directe gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. Hierbij wordt wel opgemerkt dat de aangetroffen asbestverdachte materialen op het maaiveld formeel gezien wel aanleiding kunnen geven tot het uitvoeren van een asbestonderzoek in de grond. De verkregen resultaten geven voor het overige geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

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

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

Conclusie

Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit met in acht name van het voorafgaande, geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan (bestemmingsplanfase). Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning betreffende de te realiseren woning dient een bodemonderzoek te worden bijgevoegd. De gemeente heeft aangegeven dat bij dit onderzoek expliciet gekeken moet worden naar asbestverdachte materialen in de bodem.

Gezien het bovenstaande en rekening houdende met de huidige milieusituatie ter plaatse van Groenestraat 2 is het niet aannemelijk dat de bodem ter plaatse verontreinigd is. Daardoor is het niet reëel om een bodemonderzoek te verlangen voor de beëindiging van een gedeelte van de agrarische bedrijfsvoering waarmee de bodemklassificatie ter plaatse van deze gronden niet wijzigt. Daarnaast zijn, wat dus niet aannemelijk is, bij een eventuele bodemverontreiniging ter plaatse de financiële gevolgen niet dusdanig groot dat de haalbaarheid van onderhavig plan in het geding komt. In onderhavige situatie is geen bodemonderzoek noodzakelijk om het bovenstaande te bevestigen. Daarnaast verandert de activiteit op de gronden niet waardoor het niet nodig is om de actuele kwaliteit van de

bodem vast te stellen. Immers de kwaliteit zal ter plaatse niet beïnvloed gaan worden door een nieuwe activiteit.

4.7 (ONDERGRONDSE) INFRASTRUCTUUR

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen grote kabels, leidingen of straalpaden bevinden. De ligging van huisaansluitingen en andere ondergeschikte leidingen dienen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden vastgesteld te worden door een KLIC-melding in te dienen.

4.8 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Bij het toekennen van een nieuwe functie aan een gebied dient rekening gehouden te worden met milieuzonering. Het doel daarvan is enerzijds om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en anderzijds om bedrijven voldoende ruimte te bieden voor de uitoefening van hun bedrijfsactiviteiten.

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009, is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. Per type bedrijf zijn in de lijst richtafstanden tot gevoelige bestemmingen weergegeven. Het gaat om richtafstanden met betrekking tot de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstanden tussen een hinder veroorzakende en een milieugevoelige functie. Deze afstand dient gemeten te worden tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning (milieugevoelig object).

Onderzoek

Het agrarisch bedrijf aan de Groenestraat 2 (gelegen binnen het plangebied) heeft nu nog een bestemming waarbinnen een veehouderijbedrijf en een akkerbouwbedrijf is toegestaan. Planologisch gezien kan het bedrijf op basis van het geldende bestemmingsplan in de VNG-lijst worden ingedeeld in de categorie 'Fokken en houden van rundvee' en 'Akkerbouw (bedrijfsgebouwen)'. In onderstaande tabel zijn de bijbehorende richtafstanden weergegeven.

Omschrijving	Afstanden in meters				Categorie
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.1
Akkerbouw (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10	2

- Figuur 4.4: Tabel Richtafstandenlijst 'Bedrijven en milieuzonering'

In de nieuwe situatie wordt ter plaatse van de locatie Groenestraat 2 te Dorst het agrarisch bouwvlak verkleind en komt het agrarische bouwvlak aan de overzijde van de straat te vervallen. In de regels van onderhavig bestemmingsplan wordt het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitgesloten. Hiermee komen de bovengenoemde richtafstanden voor het fokken en houden van rundvee te vervallen. De akkerbouwtaak blijft

bestaan binnen de te handhaven bedrijfsgebouwen, wat de reden is dat ter plaatse van het bouwvlak de enkelbestemming 'Agrarisch' blijft gelden. Op de gronden aan de andere zijde van de straat wordt één woonkavel gerealiseerd. Een woonfunctie betreft een milieugevoelige functie. Aangetoond dient te worden dat de woning geen belemmering vormt voor hinderlijke bedrijven in de omgeving maar ook het akkerbouwbedrijf binnen het plangebied niet belemmert in de bedrijfsvoering. De woning heeft geen nadelige invloed op andere milieugevoelige functies in de omgeving.

In onderstaande tabel zijn de in de omgeving aanwezige niet-woonfuncties gelegen die potentieel milieuhinder kunnen veroorzaken opgenomen.

Niet-woonfuncties in de omgeving van de te bouwen woningen				
Adres	Functie	Milieucat. (VNG)	Grootste afstand	Grootste afstand met 1 stap verlaging
Groenestraat 2	akkerbouw	2	30	10
Groenestraat 3-5	galerie	1	10	0
Bavelstraat 11/11a	paardenpension	3.1	50	30
Bavelstraat 21	rundveehouderij	3.2	100	50

• Figuur 4.5: Tabel Niet-woonfuncties in de omgeving van de te bouwen woningen

Gemengd gebied

Het plangebied kan volgens de brochure Bedrijven en Milieuzonering beschouwd worden als een gemengd gebied (een gebied met bebouwing met overwegend agrarische functies en andere bedrijvigheid). De brochure geeft aan dat voor een gemengd gebied een kleinere afstand tussen bedrijf en woning aangehouden mag worden, dan in een gebied dat gekenmerkt wordt als rustige woonwijk. Er mag in dat geval een afstandsstep worden verkleind.

Conclusie

De nieuw te realiseren woning is niet gelegen binnen de richtafstanden van niet-agrarische bedrijven in de omgeving en de richtafstanden van de (semi-)agrarische bedrijven op de locatie Groenestraat 2 en Bavelstraat 11/11a. De woning kan echter niet voldoen aan de richtafstand van 50 meter voor geur tot de grens van de bestemming van de rundveehouderij op de locatie Bavelstraat 21. Gezien het feit dat wel aan de benodigde afstanden voldaan kan worden zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij/Activiteitenbesluit Wet milieubeheer, zie paragraaf 4.9, wordt geconcludeerd dat onderhavig plan de bedrijven in de omgeving niet belemmert in de huidige en toekomstige bedrijfsvoering. Afstanden die middels wet- en regelgeving zijn vastgesteld zijn immers bepalend.

4.9 GEURHINDER

Wettelijk kader

Voor de beoordeling van geurhinder is, gelet op de ligging nabij veehouderijen, de geurhinder daarvan bepalend voor het plangebied. Daarvoor is de Wet geurhinder en veehouderij en/of het Activiteitenbesluit het wettelijk kader. Daarin zijn geurnormen

opgenomen voor diverse activiteiten waaraan een veehouderij moet voldoen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen dierverblijven en o.a. agrarische bedrijfsstoffen.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot een veehouderij behorende dierenverblijven. Er wordt getoetst aan de geurbelasting vanwege vergunningplichtige veehouderijbedrijven dan wel een vaste afstand die daarvoor geldt, op de in de omgeving liggende geurgevoelige objecten.

Activiteitenbesluit

Voor niet-vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanwege dierenverblijven. Voor de overige activiteiten gelden de voorschriften van de omgevingsvergunning danwel van het Activiteitenbesluit. Voor agrarische bedrijfsstoffen gelden de (geur)regels van hoofdstuk 3 van het Activiteitenbesluit voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige veehouderijen.

Ruimtelijke ontwikkeling

Het wettelijk kader heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke plannen. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder. Daarom dient het bevoegd gezag dan ook niet toe te staan dat nieuwe plannen worden gerealiseerd op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog wordt.

Onderhavig plan voorziet in de nieuwbouw van één woning op een kavel die na 19 maart 2000 nog in gebruik was als veehouderij. Dit houdt in dat op basis van de Wgv dan wel het Ab enkel getoetst hoeft te worden aan de vaste afstand van 50 meter (gezien de ligging van de woning buiten de bebouwde kom) tussen de buitenzijde van het gevoelige object tot het emissiepunt van een bedrijf met afstandsdieren als tot een bedrijf met dieren met een geuremissiefactor. Op basis van het hiervoor genoemde artikel hoeft niet getoetst te worden aan de geurbelasting (voorgrondbelasting¹²) die een bedrijf met dieren met een geuremissiefactor heeft op de te realiseren woning (geurgevoelige object) omdat deze wordt gerealiseerd op een kavel die na 19 maart 2000 nog in gebruik was als veehouderij. Tevens geldt voor nieuwe situaties een minimum afstand van een geurgevoelig object tot een dierenverblijf van 25 m buiten de bebouwde kom.

Voor overige activiteiten (o.a. agrarische bedrijfsstoffen) gelden (vaste) afstandsnormen van 50, 25 of nul meter.

Bij besluitvorming rondom een bestemmingsplan moet worden gekeken of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. De grondslag hiervoor ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Voor geurhinder houdt dit in dat de volgende aspecten nader onderzocht dienen te worden:

- Wordt door het plan niemand onevenredig in zijn of haar belangen geschaad? (belang veehouderij);
- Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).

¹² De voorgrondbelasting is de geurbelasting van één individuele veehouderij op een geurgevoelig object. Het bepalen van de voorgrondbelasting is van belang om te bepalen of het plan niemand onevenredig belemmerd in zijn of haar bedrijfsvoering.

Wordt door het plan niemand onevenredig in zijn of haar belangen geschaad?

Binnen 50 meter van de rand van het plangebied waarbinnen de nieuwe woonkavel wordt gerealiseerd zijn de bestemmingsvlakken van twee bedrijven gelegen waar dieren worden gehouden en planologisch gezien dieren gehouden kunnen worden. Dit betreft een paardenpension op de locatie Bavelstraat 11/11a, ten noorden van het noordelijk gedeelte van het plangebied, en een rundveehouderij op de locatie Bavelstraat 21, ten zuidwesten van de te realiseren woningen. De emissiepunten van de dierenverblijven op deze locaties zijn allemaal op meer dan 50 meter van het plangebied gelegen. Daarnaast dient bij onderhavig plan rekening gehouden te worden met de maximale planologische mogelijkheden van deze bedrijven (omgekeerde werking) zodat deze bedrijven door de ontwikkelingen binnen het plangebied ook in de toekomst niet extra in zijn of haar belangen geschaad worden. Het paardenpension op de locatie Bavelstraat 11/11a heeft planologisch de mogelijkheid om te bouwen tot op 1,5 meter van de bouwperceelsgrens (bestemmingsvlak). Om dit bedrijf niet onevenredig in zijn of haar belangen te schaden is het reëel om de enkelbestemming 'wonen' of eventueel het bouwvlak waarbinnen de woning gerealiseerd kan worden op minimaal 50 meter van het bestemmingsvlak van dit bedrijf te realiseren. Daaraan wordt voldaan. Nu voor de overige activiteiten (o.a. agrarische bedrijfsstoffen) de grootste afstand ook 50 m bedraagt wordt daar ook aan voldaan. Het bedrijf wordt niet belemmerd vanwege geur. De rundveehouderij, met twee vergunde stallen, op de locatie Bavelstraat 21 wordt ingesloten door 3 nabijgelegen bestaande woningen: Bavelstraat 12 en 19 en Groenestraat 2. Voor de geurproducerende activiteiten is voor de afstand tot een geurgevoelig object de ligging van het emissiepunt van belang. De maximale planologische uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij worden beperkt door het geldende bestemmingsplan én door de bestaande woningen. Voor zover het bedrijfsperceel is gelegen binnen de (geldende) geurafstand tot die woningen zijn daarbinnen geen emissiepunten toegelaten. In figuur 1 in bijlage 9 zijn de geurafstanden (50 en 25 m), gerekend vanaf de bestaande (relevante) woningen, aangegeven. Gelet op deze omgekeerde werking wordt de veehouderij niet door de geprojecteerde woning (bouwvlak plangebied) belemmerd. Buiten het bouwvlak in het plangebied zijn geurgevoelige objecten niet rechtstreeks mogelijk.

In figuur 2 in bijlage 9 is de kortste afstand tussen het bedrijfsperceel (kadastraal) en het plangebied (bouwvlak) respectievelijk de nieuwe woning ter plaatse van Groenestraat 1 aangegeven. Uit figuur 1 en 2 kan worden afgeleid dat de woning Groenestraat 2 altijd dichterbij een punt op het bedrijfsperceel is gelegen dan de nieuwe geprojecteerde woning. Dat betekent dat vanwege geurhinder geen extra belemmering van de veehouderij is.

De kortste afstand tussen het bouwvlak van het plangebied waarbinnen de nieuwe woning wordt gesitueerd en het bedrijfsperceel bedraagt ruim 41 m.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van deze bedrijven met dieren.

Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

T.a.v. het woon- en leefklimaat is het geurbeleid van belang. Dat houdt in dat een nieuw geurgevoelig object niet mag zijn gelegen binnen de geurcontour van een veehouderij waarvoor een vaste afstand geldt dan wel van een veehouderij waarvoor geurnormen (in ou/m³) gelden. In dat geval niet binnen de geurcontour van 3 ou/m³ van de voorgrondbelasting of 6,5 ou/m³ van de achtergrondbelasting voor geur.

In dit geval is tussen iedere veehouderij en het nieuwe geurgevoelige object een vaste afstand van 50 m van toepassing omdat er sprake is van een woning bij een voormalige veehouderij als bedoeld in art. 14 Wet geurhinder en veehouderij dan wel het Activiteitenbesluit.

Er geldt een vaste afstand van 50 m (buiten bebouwde kom). Daaraan wordt voldaan voor de dichtstbijgelegen veehouderijen aan de Bavelstraat 11 (paarden), Bavelstraat 21 (rundvee) en Akkerweg 9/Bavelstraat 24 (varkens). Er zijn ook geen andere veehouderijen op een kortere afstand gelegen. Daarmee wordt voldaan aan het geurbeleid en is gelet op de woning bij een voormalige veehouderij sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar en door onderhavig plan wordt niemand onevenredig in zijn of haar belangen geschaad.

4.10 AKOESTIEK

Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaai, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het berekenen van de cumulatieve geluidbelasting ook rekening gehouden te worden met wegen met een maximale snelheid van 30 km/h).

In opdracht van initiatiefnemer is door Wematech Milieu Adviseurs B.V. de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai bepaald in verband met het bouwplan aan de Groenestraat ong. te Dorst.

In het kader van de Wet geluidhinder wordt het volgende geconcludeerd:

'Ter plaatse van het plangebied zijn de geluidscontouren als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Groenestraat, de Bavelstraat en de Geerstraat inzichtelijk gemaakt. Tevens is een viertal referentiepunten ingevoerd op de grens van het bouwvlak. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van het bouwvlak niet overschreden wordt als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Groenestraat, Bavelstraat en Geerstraat. Het treffen van geluidreducerende maatregelen en het aanvragen van hogere grenswaarden is derhalve niet aan de orde.'

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting (alle wegen samen) vanwege het wegverkeerslawaaai berekend ter plaatse van het bouwvlak. Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van het bouwvlak sprake is van een geluidbelasting van 48 – 55 dB, wat overeenkomt met een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt opgemerkt dat zodra de woning gerealiseerd wordt ter plaatse van de achtergevel een beduidend lager geluidniveau zal optreden als gevolg van de afschermende werking van de woning.

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

Industrielawaai

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende objecten en hindergevoelige objecten zoals in dit geval woningen. Dit ter bescherming als ter vergroting van het woon- en leefklimaat. De afstanden uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' worden hierbij als richtinggevend beschouwd.

Om niet alle nieuwe inrichtingen te moeten toetsen is in de vorm van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een pseudowetgeving gecreëerd (pseudowetgeving is geen wetgeving maar algemeen door de rechter aanvaarde methode). De eerste toets aan 'geluid afkomstig vanuit de inrichting' wordt aangesloten bij deze systematiek en is weergegeven in paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering'. Uit deze toets is gebleken dat aan de richtafstanden van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' kan worden voldaan (zie paragraaf 4.8).

Aanvullend zal men bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten rekening dienen te houden met de maximale planologische mogelijkheden van omliggende bedrijven om deze niet te belemmeren in hun toekomstige bedrijfsvoering. In onderhavige situatie zijn in de directe nabijheid van het plangebied de volgende bedrijven gelegen waarvan wij het reëel vinden om hier verder op in te gaan:

1. Groenestraat 2 te Dorst.
2. Bavelstraat 21 Dorst;
3. Bavelstraat 11/11a te Dorst.

Voor de beoordeling van de geluidhinder van de genoemde bedrijven is de geldende omgevingsvergunning (milieu) al of niet in combinatie het Activiteitenbesluit van belang. De daarin van toepassing zijnde geluidnormen bepalen mede het woon- en leefklimaat vanwege geluid.

Dat kader bevat waarden voor het beschermingsniveau tegen geluidhinder. Het gaat om het toegestane langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Art,LT}$) en het maximale geluidsniveau (L_{Amax}). De maximale waarde van het $L_{Art,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen is gelegen op 50 dB(A) tussen 07-19 uur, 45 dB(A) tussen 19-23 uur en 40 dB(A) tussen 23-07 uur of soms op een wat lagere geluidnorm.

Onderhavig plan strekt tot het behoud van de planologische mogelijkheden om ter plaatse van de Groenestraat 2 nog een akkerbouwbedrijf te exploiteren. De exploitatie van een veehouderij is na vaststelling van onderhavig plan niet meer mogelijk. De locatie Groenestraat 2 blijft, zoals in de huidige situatie ontsloten middels een uitrit op de Groenestraat en een uitrit op de Leverstraat. De uitrit op de Groenestraat is direct tegenover de te realiseren bouwkavels gelegen. Deze uitrit wordt in de huidige als in de toekomstige situatie enkel gebruikt ter ontsluiting van het personenverkeer dat het bedrijf bezoekt en niet t.b.v. het bedrijfsverkeer. Het bedrijfsverkeer ontsluit enkel via de Leverstraat. Dit aangezien de indeling van het bedrijf het niet mogelijk maakt om qua manoeuvreerruimte de grote voertuigen en machines te ontsluiten via de Groenestraat. Daarnaast is een groot gedeelte van de akkerbouwgronden van het bedrijf direct rondom de bedrijfslocatie gelegen. Deze gronden worden direct ontsloten via de Leverstraat. Dit houdt in dat een groot gedeelte van de tijd de voertuigbewegingen t.b.v. de inrichting niet in de verkeersbewegingen van de omliggende wegen opgaan. Daarnaast heeft initiatiefnemer ook nog akkerbouwgronden elders liggen. De ontsluiting van het bedrijf geschiedt dan via de Leverstraat en dan rechts naar de Groenestraat. Het aantal vervoersbewegingen in een worst-case scenario dat op één dag plaatsvindt op de locatie is gelegen op 20 (10 bewegingen naar de inrichting toe en 10 bewegingen die de inrichting

verlaten). Enkel in drukke periodes vindt dit aantal vervoersbewegingen hier plaats. Aangezien dat dit aantal vervoersbewegingen op het bedrijf sporadisch/incidenteel plaatsvindt kan gesteld worden dat dit verkeer opgaat in het geschetste verkeersbeeld van de Groenestraat. Daarnaast komt het verkeer t.b.v. het melkveebedrijf dat in de huidige situatie gebruik maakt van de Groenestraat te vervallen wat ook weer invloed heeft op het verkeersbeeld van de Groenestraat. Daarnaast is de inrichting niet dusdanig ingericht dat ter plaatse sprake is van veel geluidsemissie. Zo koppelt men de machines binnen een bedrijfsgebouw aan de tractor en verlaat men direct de inrichting. Daarnaast slaat men ter plaatse geen akkerbouwproducten op, waardoor geen geluidsemissie ontstaat door het laden en lossen van deze producten en tussentijds het stationaire draaien van motoren. Gezien het bovenstaande is het aannemelijk dat de geluidsproductie van het bedrijf de maximale toegestane waarden van het $L_{Art,LT}$ op de gevel van de nieuwe gevoelige woning niet overstijgt. De uitrit aan de Groenestraat is op circa 23 meter van de woonbestemming op de Groenestraat 4 gelegen, waardoor het aannemelijk is dat binnen een cirkel/contour van 23 meter vanaf de uitrit de $L_{Art,LT}$ op de gevel van de nieuwe gevoelige woning niet overstijgt. Het bouwvlak van de nieuwe woning is gelegen op meer dan 23 meter waardoor gezien de feitelijke als inrichtingstechnische bedrijfssituatie ter plaatse gesteld kan worden dat het bedrijf op de Groenestraat 2 niet belemmerd wordt in de bedrijfsvoering qua geluid door de realisatie van de nieuwe woning. Het bedrijf zal in het kader van het milieuaspect immers eerder belemmerd worden door de woonbestemming op de Groenestraat 4. De realisatie van één woning leidt daardoor niet tot een extra belemmering van de toekomstige bedrijfsvoering van het akkerbouwbedrijf op Groenestraat 2.

Ter plaatse van de Bavelstraat 21 te Dorst wordt een rundveebedrijf met zoogkoeien en jongvee geëxploiteerd. Milieutechnisch heeft het bedrijf beperkt de mogelijkheid om het bedrijf richting de te realiseren bouw kavels uit te breiden. Echter zoals uit het gestelde onder het kopje “Geurhinder” is gebleken is het plangebied (bouwvlak) altijd verder van het bedrijfsperceel gelegen dan de woning van Groenestraat 2. Het bedrijf moet voldoen aan een geluidbelasting van 40 dB(A) danwel 50 dB(A) (etmaalwaarde) op een woning. De geluidbelasting in het plangebied is door de grotere afstand 1 – 5 dB(A) lager. Het bedrijf is daarnaast ontsloten op de Bavelstraat. Gelet op de aard van de omgeving en nabij een kruispunt van wegen is de te verwachten geluidbelasting aanvaardbaar.

Ter plaatse van Bavelstraat 11/11a wordt planologisch en feitelijk een paardenpension geëxploiteerd. Geluidsbronnen bij een paardenpension bestaan met name uit aan- en afvoerbewegingen van mensen die hun paard ter plaatse hebben gestald en uit het laden en lossen van materialen en producten zoals hooi/stro en voer. Dit bedrijf wordt ontsloten middels één uitrit op de Bavelstraat. Gezien het feit dat op kortere afstand van deze inrichting drie woningen zijn gelegen en de nieuwe woning verder van deze inrichting wordt gerealiseerd is het aannemelijk dat de geluidsbelasting afkomstig van deze inrichting op de nieuwe woning gelegen is beneden de toegestane geluidsbelasting aanvaardbaar. De inrichting wordt immers eerder al belemmerd door de woningen die op kortere afstand zijn gelegen.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect geluid zijn er geen belemmeringen door onderhavig plan voor de omliggende bedrijven en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de geprojecteerde woonkavel.

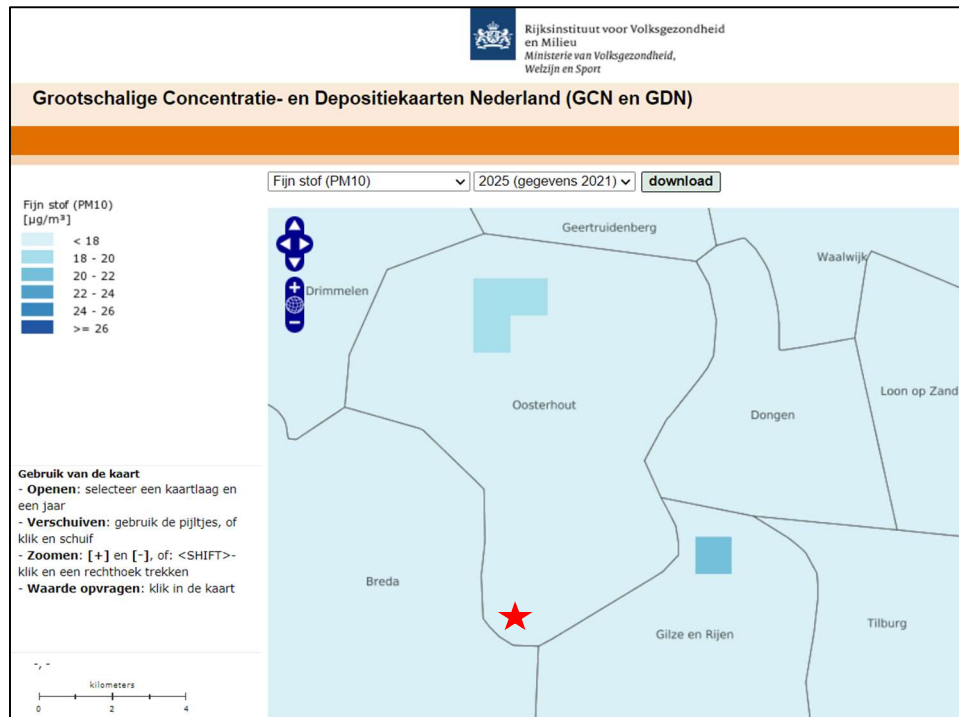
De 'Wet luchtkwaliteit', in werking getreden op 15 november 2007 (Wlk2007), is op rijksniveau een implementatie van enkele Europese richtlijnen, waarin luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd. Deze wet bevat grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen. Verder geeft de Wet luchtkwaliteit aan op welke termijn deze normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De regeling 'Niet in betekenende mate' is in het leven geroepen om kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig te frustreren of vertragen. De regeling geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto en bij twee ontsluitingswegen een aantal van 3.000 woningen netto.

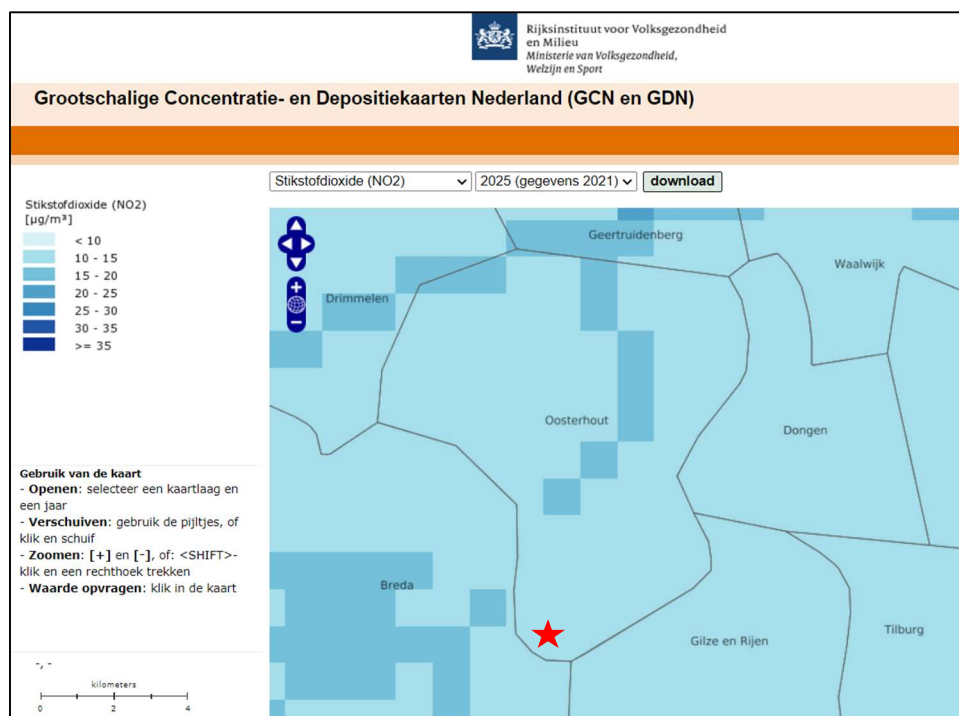
Het plan betreft de beëindiging van een veehouderij en de realisatie van maximaal één nieuwe woning. Het plan kan daarmee als 'Niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Een toetsing aan de grenswaarden kan daarmee achterwege blijven. Bovendien wordt de veehouderij op de locatie Groenestraat 2 beëindigd. In de nieuwe situatie wordt de veehouderij gesaneerd en wordt in het bestemmingsplan het houden van vee op de locatie uitgesloten, waardoor het oprichten van een veehouderij niet (meer) mogelijk is. Het plan leidt daarmee tot een verbetering van de luchtkwaliteit binnen het plangebied en de omgeving, doordat de fijnstofemissie, afkomstig van de veehouderij, wordt weggenomen.

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen het plangebied zelf. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. De bedrijfswoning wordt gehandhaafd t.b.v. het akkerbouwbedrijf. Daarnaast wordt één nieuwe woning gerealiseerd. In de nieuwe situatie is er sprake van één bestaand gevoelig object en één nieuw gevoelig object.

De achtergrondconcentraties fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) ter plaatse van het plangebied zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden uit de GCN-kaarten van het RIVM.



- Figuur 4.6: GCN-kaart RIVM fijnstof (bron:geodata.rivm.nl), plangebied globaal aangeduid met rode ster



- Figuur 4.7: GCN-kaart RIVM stikstofdioxide (bron:geodata.rivm.nl), plangebied globaal aangeduid met rode ster

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied ligt < 18 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. Gezien de achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied en het feit dat in de omgeving enkel veehouderijbedrijven zijn gelegen met dieren met een lage fijnstofemissie wordt geconcludeerd dat veehouderijbedrijven in de omgeving niet beperkt worden in de ontwikkelingsmogelijkheden door het onderhavige

plan. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 10 en 15 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³.

Conclusie

De conclusie is dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit en dat bedrijven in de omgeving op basis van luchtkwaliteit door onderhavige ontwikkeling niet belemmerd worden in hun (toekomstige) bedrijfsvoering. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12 EXTERNE VEILIGHEID

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

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

Risicovolle activiteiten binnen de inrichting

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

Risicovolle activiteiten buiten de inrichting

In de omgeving zijn geen risicovolle activiteiten aanwezig in de zin van het Besluit externe veiligheid, die van invloed kunnen zijn op de realisering van de nieuwe woning. De dichtstbijzijnde inrichting is een bovengrondse propaantank op een afstand van 530 m (risicokaart Noord-Brabant). Gezien deze afstand is deze niet relevant voor de risicobeoordeling. De afwezigheid van risicovolle activiteiten in omgeving, maakt dat er qua externe veiligheid geen beperkingen zijn voor de voorgenomen oprichting van een burgerwoning.

Transportroutes (weg, water, spoor)

Nabij het plangebied is een spoorweg en provinciale weg gelegen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De spoorlijn Breda-Tilburg ligt op ruim 700 m ten noorden van het plangebied. De Rijksweg is gelegen op circa 200 m van het plangebied. Het plaatsgebonden risico van de spoorweg en de weg is dicht bij de (spoor)weg gelegen en raakt het plangebied niet. Voor zover het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico vanwege de (spoor)weg zal de realisatie van één woning daarop slechts een verwaarloosbare invloed hebben, gelet op het stedelijk karakter van het kerndorp.

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

Buisleidingen

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor realisatie van onderhavig plan.

4.13 VERKEER EN PARKEREN

Verkeer

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de sanering van een veehouderij, de voortzetting van de bestaande akkerbouwactiviteiten en de realisatie van één woonkavel. De verkeersaantrekkende werking van onderhavige ontwikkeling is marginaal: de toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de te realiseren woning bedraagt rond de 8 verkeersbewegingen per etmaal¹³.

De verkeersintensiteiten t.b.v. de veehouderij¹⁴, welke met name bestaan uit zwaardere voertuigen, komen te vervallen. De verkeersintensiteiten t.b.v. de akkerbouwtaak wijzigen niet. De realisatie van één woonkavel leidt daarentegen tot een beperkte toename van de lichtere verkeersintensiteiten (personenwagens). Het plan heeft per saldo geen negatieve consequenties voor de verkeerssituatie ter plaatse en er zal geen extra verkeersoverlast voor de omgeving ontstaan.

De te realiseren woonkavel wordt apart, middels een te realiseren uitrit, ontsloten via de Groenestraat en het akkerbouwbedrijf blijft middels de bestaande privéuitrit ontsloten via deze straat. Dit betreft een plattelandsweg waarlangs meerdere woningen en agrarische bedrijven liggen. Het akkerbouwbedrijf blijft daarnaast middels één bestaande bedrijfsuitrit ontsloten op de Leverstraat. Dit betreft een doodlopende weg die weer ontsloten wordt op de Groenestraat. Een goede verkeersafwikkeling via de bestaande infrastructuur is hierdoor gewaarborgd.

Parkeren

De gemeente Oosterhout heeft naar aanleiding van de op 29 november 2014 gewijzigde Woningwet, het paraplubestemmingsplan 'Parapluperziening Parkeren Oosterhout 2018' vastgesteld. In dit plan staat o.a. dat de gemeente bij een omgevingsvergunning toetst of op basis van het op 15 december 2009 door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, als neergelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst; Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)' of de eventuele wijzigingen daarop, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen.

Op 22 mei 2019 heeft de gemeenteraad besloten de parkeernormen te actualiseren. Deze normen zijn van toepassing bij nieuwbouw en verbouw van bestaande locaties. Hoofddoel van het opstellen en hanteren van parkeernormen is het voorkomen van een te hoge parkeerdruk in de openbare ruimte door nieuwe ontwikkelingen. Als uitgangspunt geldt dat nieuwe ontwikkelingen meer parkeerdruk zullen genereren.

¹³ C.R.O.W.: Toekomstbestendig parkeren, Ede, 2018: verkeersgeneratie koopwoning, vrijstaand, matig stedelijke omgeving, buitengebied: 7,8-8,6 mvt/etm.

¹⁴ Verkeersintensiteiten melkveehouderij bestaan uit vrachtwagenbewegingen t.b.v. het ophalen van melk, het brengen van veevoer, aanvoeren grond- en hulpstoffen, afvoeren mest en kadavers, laden en lossen vee. Daarnaast bestaan deze uit bewegingen van personenauto's en bestelauto's t.b.v. van bezoekersverkeer en/of aanvoer van goederen (o.a. veearts, monteur, adviseur, etc.).

Voor koopwoningen met een koopsom welke is gelegen boven de € 300.000,=, waar de te realiseren woning aan gelijk is te stellen, geldt een parkeernorm voor auto's in de zone overig van 2,1 in totaal (dit is inclusief het aandeel voor bezoek van 0,3) per woning. Daarnaast wordt een parkeernorm per woning gehanteerd voort het stallen van fietsen van 5 fietsen in totaal. Het parkeren bij de woning zal op eigen terrein geschieden. Hiervoor dienen minimaal 2 parkeerplaatsen bij de woning aangelegd te worden, waarbij een garage met enkele oprit telt als één parkeerplaats¹⁵. Het bestemmingsvlak (1.000 m² groot) biedt hiervoor voldoende ruimte.

T.b.v. het agrarische bedrijf neemt de parkeerdruk af door het afstoten van de veehouderijtak. De parkeerdruk zal met name voortkomen vanuit de bedrijfswoning en niet zozeer gerelateerd zijn aan de bedrijfsbebouwing als de bruto vloer oppervlakte. In de nota wordt voor arbeidsextensieve/bezoeker extensieve bedrijven buiten het centrum in het overige gebied een parkeernorm gehanteerd van 1,2 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloer oppervlakte. Deze norm is niet representatief te noemen voor een agrarisch bedrijf omdat deze vaak grote bruto vloer oppervlakte beslaan voor stalling machines, werktuigen en materialen. Dit houdt niet in dat dit gepaard gaat met de gestelde parkeernorm.

In onderhavige situatie blijven twee bedrijfsgebouwen en een klein gebouwtje t.b.v. de onderwater waterpomp gehandhaafd met een totale omvang van 874 m² voor het stallen van machines/ werktuigen, klein bedrijfsmateriaal, bedrijfsauto en als bedrijfskantine, kantoor, douche t.b.v. het bedrijf en als werkplaats t.b.v. het onderhoud van de eigen akkerbouwmachines en werktuigen. Op basis van de gemeentelijke parkeernota houdt dit in dat ter plaatse enkel t.b.v. het bedrijf (oppervlakte bedrijfsgebouwen) een parkeerbehoefte zou bestaan van 10,4 parkeerplaatsen, waarvan 5% (0,52) aandeel bezoekers betreft. In werkelijkheid heeft initiatiefnemer geen personeel. Hiervoor zijn dan ook geen parkeerplaatsen benodigd. Enkele malen per jaar wordt een akkerbouwbedrijf bezocht door een adviseur. In deze situatie is het daarom reëel om maximaal ruimte voor 1 parkeerplaats toe te schrijven aan het akkerbouwbedrijf en 2,1 parkeerplaatsen t.b.v. de bedrijfswoning, wat neerkomt op in totaal 3 tot 4 parkeerplaatsen t.b.v. het akkerbouwbedrijf ter plaatse van Groenestraat 2. Op het terrein is bij de woning als voor het bedrijfsgebouw dat vastzit aan de woning voldoende ruimte voor het parkeren van 4 personenauto's en eventueel het benodigde aantal fietsen, zie onderstaande figuur.



• Figuur 4.8: Uitsnede foto's ter plaatse van een gedeelte van de locatie Groenestraat 2 t.b.v. ruimte voor parkeren (bron:www.streetsmart.cyclomedia.com)

¹⁵ Oprit min. 5,0 meter diep (Bron: Berekening Parkeercapaciteit opritten en garages bij woningen in Bijlage 3 van de Nota Parkeernormen 2019 gemeente Oosterhout.

In artikel 7 van de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn de regels m.b.t. parkeren overgenomen uit het paraplubestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018' van de gemeente Oosterhout dat is vastgesteld op 3 juli 2018 en waarvoor sinds 22 mei 2019 de 'Nota Parkeernormen 2019' van de gemeente Oosterhout de basis vormt.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor realisatie van onderhavig plan.

4.14 VOLKSGEZONDHEID IN RELATIE TOT VEEHOUDERIJEN

Bij het toekennen van een nieuwe functie aan een gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke effecten op de volksgezondheid. In aanvulling op de milieuaspecten, zoals geur, geluid en luchtkwaliteit, die in de voorgaande paragrafen reeds zijn beschreven, wordt hierna aandacht besteed aan de gezondheidsrisico's rond veehouderijen. Van geur is bekend dat dit kan leiden tot (ernstige) hinder en andere gezondheidsklachten zoals misselijkheid en hoofdpijn.

Fijnstof, endotoxinen en biologische agentia aan vee gerelateerd kunnen tot gezondheidseffecten als luchtwegklachten en dier-op-mens overdraagbare infectieziekten leiden.

VGO-onderzoeken

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO-1) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). In het tweede VGO-rapport (aanvullende studies), gepubliceerd op 16 juni 2017, is o.a. onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. In het rapport wordt gesteld dat al wel duidelijk is dat Q-koorts geen verklaring voor het verhoogde risico biedt en dat geitenhouderijen voor zover bekend weinig fijnstof en endotoxinen uitstoten. Op 22 oktober 2018 is deelonderzoek VGO-3 bekend gemaakt. In dit deelonderzoek 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014-2016' zijn analyses uit het eerdere VGO-project herhaald voor een recentere periode. Het doel van deze actualisatie is om na te gaan of de associatie tussen wonen in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen en het voorkomen van longontsteking nog steeds kan worden aangetoond voor de jaren 2014-2016. De resultaten van dit deelonderzoek wijzen, net als VGO-2, op een associatie tussen het wonen in de nabijheid van een geitenhouderij en een verhoogd risico op longontsteking. De associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij blijkt niet meer statistisch significant te zijn. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Vervolgonderzoeken

De Minister van Medische Zorg en de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben op 22 oktober 2018 een Kamerbrief over het deelonderzoek van VGO-3 naar de Tweede Kamer gestuurd.

In deze brief geven de Ministers aan dat het deelonderzoek van VGO-3 het belang van inzicht in de oorzaak van de verhoogde ziektedruk rond geitenhouderijen benadrukt. Naar deze oorzaak wordt onderzoek uitgevoerd om uiteindelijk risicoreducerende maatregelen te kunnen nemen. Aan de vergunningverlening kunnen dan regels worden verbonden voor het toepassen van de bedrijfsgerichte maatregelen (best beschikbare technieken) en de sector geitenhouderij kan zich verantwoord ontwikkelen. Naar verwachting wordt het VGO-3 onderzoek in 2021 afgerond.

Ondanks dat in het deelonderzoek van VGO-3 de associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij niet meer is aangetoond, houden de Ministers vast aan het generiek verminderen van de emissies van onder andere fijnstof. Hierover is de afgelopen jaren met de pluimveesector gesproken.

Politieke situatie rondom geitenhouderijen

Kamerbrief

De (voormalig) Staatssecretaris van Economische Zaken heeft in zijn Kamerbrief met kenmerk DGAN-DAD/17078454 van 16 juni 2017 aangegeven dat het wenselijk is dat bij besluitvorming over geitenhouderijen rekening wordt gehouden met het aanvullend VGO-onderzoek. Dit heeft in Noord-Brabant geresulteerd in een bouwstop voor de geitenhouderij.

In de kamerbrief is aangegeven dat meer inzicht nodig is, aan de hand van aanvullende onderzoeken, alvorens risicoreducerende maatregelen te kunnen treffen. Er wordt nu nog steeds onderzoek gedaan naar de oorzaak van de ziektedruk rond geitenhouderijen.

GGD-advies

Op basis van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten om planologisch geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk te maken binnen een afstand van 2 km rondom een geitenhouderij. De GGD in Brabant vindt daarnaast dat gemeenten bij het verlenen van vergunningen aan veehouders de aangetoonde effecten op de gezondheid van omwonenden in aanmerking moeten nemen.

Binnen 2 km vanaf het plangebied is voor zover bekend geen geitenhouderij gelegen. Daarnaast staat het moratorium nieuwvestiging van een geitenhouderij niet toe.

Toetsing

Uit de VGO-onderzoeken komt naar voren dat mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen een verminderende longfunctie kunnen hebben. Deze vermindering wordt met name gevonden bij de groep met 15 of meer veehouderijbedrijven binnen een afstand van 1 km. Dit verband hangt niet duidelijk samen met het type veehouderij.

Binnen een straal van 1 km rondom het plangebied zijn volgens Web BVB en op basis van het vigerende bestemmingsplan 13 veehouderijbedrijven gelegen. Dit aantal is lager dan de richtlijn voor veedichtheid aangeeft (15 veehouderijen in een straal van 1 km). Hiermee is het niet aannemelijk dat er een verhoogd risico is voor een verminderende longfunctie bij omwonenden.

Van deze 13 bedrijven zijn 3 bedrijven planologisch aangemerkt als zijnde een intensieve veehouderij, waarvan bekend is dat op al deze bedrijven varkens worden gehouden.

Op de overige 10 bedrijven wordt in overwegende mate rundvee, schapen of paarden gehouden, waardoor deze bedrijven niet worden gekenmerkt als zijnde een intensieve veehouderij. Verondersteld wordt dat gezondheidsrisico's afkomstig van intensieve veehouderijbedrijven, vanwege verhoogde endotoxine en fijnstof concentraties, groter zijn dan bij grondgebonden melkveehouderijbedrijven.

In onderstaande figuur en tabel zijn de veehouderijbedrijven binnen een straal van 1 kilometer t.o.v. het plangebied weergegeven.



• Figuur 4.9: Ligging veehouderijbedrijven t.o.v. plangebied, plangebied globaal omcirkeld

volg nr.	Adres	Soort veehouderij	Afstand
1.	Bavelstraat 21 Dorst	Zoogkoeien, jongvee	Ca. 20 meter
2.	Groenestraat 11 Dorst	Melkkoeien, jongvee, vleesvarkens	Ca. 250 meter
3.	Groenestraat 18 Dorst	Melkkoeien, jongvee, vleesvarkens	Ca. 290 meter
4.	Molenschotseweg 4 Dorst	Biggen, kraamzeugen, guste/dragende zeugen, vleesvarkens.	Ca. 500 meter

5.	Leijweg 4 Dorst	Zoogkoeien, schapen, paarden	Ca. 690 meter
6.	Bavelstraat 30 Dorst	Melkkoeien, jongvee	Ca. 530 meter
7.	Bavelstraat 24 Dorst	Biggen, vleesvarkens	Ca. 360 meter
8.	Akkerweg 9 Dorst	Vleesvarkens	Ca. 490 meter
9.	Bavelstraat 11/11a Dorst	Paardenpension	Ca. 50 meter
10.	Bavelstraat 6 Dorst	Melkkoeien, biggen, kraamzeugen, guste/dragende zeugen, dekberen	Ca. 210 meter
11.	Rijksweg 106 Dorst	Melkkoeien, jongvee	Ca. 330 meter
12.	Baarschotsestraat 28 Dorst	Melkkoeien, jongvee	Ca. 540 meter
13.	Baarschotsestraat 15 Dorst	Melkkoeien, paarden	Ca. 1 km

• Figuur 4.10: Afstand plangebied t.o.v. veehouderijen in de omgeving

Endotoxinen en micro-organismen

De GGD is van mening dat endotoxine een betere parameter is dan fijnstof. Fijnstof dat afkomstig is uit stallen bevat zowel endotoxinen en micro-organismen.

Van endotoxinen is bekend dat bij een te hoge concentratie deze deeltjes schadelijk zijn voor de gezondheid. Door de Gezondheidsraad is een grenswaarde voorgesteld van 30 EU/m³. In haar advies "Gezondheidsrisico's rond veehouderijen" (2012; publicatienr. 2012/27) concludeert de Gezondheidsraad dat concentraties van endotoxinen en micro-organismen, over het algemeen zullen afnemen met toenemende afstand tot een bedrijf en eveneens afhangen van de mate van emissie vanuit een bedrijf.

Wageningen UR Livestock Research (WLR) en het /RAS instituut van de Universiteit Utrecht hebben in 2014 een literatuurstudie uitgevoerd waarin geschat werd dat de regels voor fijnstof en geur mogelijk niet voldoende beschermen tegen te hoge endotoxineconcentraties.

Op basis van een recent uitgevoerd Nederlands onderzoek werden verhoogde endotoxineniveaus gemeten tot boven de advieswaarde bij stallen van varkens tot ca. 200 meter¹⁶ en bij stallen van pluimvee tot ca. 500 meter. Geconcludeerd wordt dat zoals al eerder verondersteld werd, de huidige toetsingskaders voor fijnstof en geur bij pluimveebedrijven (vleeskuikens en leghennen) niet voldoende beschermend zijn tegen het overschrijden van de gestelde endotoxinegrenswaarde (30 EU/m³). Een uitwerking van een toetsingskader voor endotoxine is noodzakelijk om het gewenste beschermingsniveau te bieden. Voor vleesvarkensbedrijven geldt dat op basis van het onderzoek gesteld kan worden dat het toetsingskader voor geur voldoende beschermend werkt. Dit laat onverlet dat de omgevingsconcentratie op korte afstand van dit type bedrijven wel overschreden kan worden.

Daarnaast hebben de berekeningen betrekking op geïsoleerd liggende stallen, wanneer er sprake is van meerdere bronnen kan dit anders uitpakken. Ook voor gebieden waar sprake is van cumulatie, doordat meerdere bronnen in een relatief klein gebied liggen, kunnen mogelijk ook andere diercategorieën dan pluimvee een overschrijding van de endotoxinegrenswaarde geven.

¹⁶ Emissies van endotoxinen uit de veehouderij, Ogink, N.W.M. en Erbrink, J.J., 2016

Middels de handreiking Endotoxine¹⁷ wordt de afstand berekend waarbinnen naar verwachting de gezondheidkundige advieswaarde van endotoxine (30 EU/m³) wordt overschreden.

Afhankelijk van de diercategorie en de uitstoot van fijnstof is bepaald wat de richtafstand voor endotoxine dient te zijn. Alleen voor varkens en pluimvee zijn richtafstanden voor endotoxine opgenomen. Afstanden emissiepunt groter dan 500 meter is in het kader van endotoxine niet relevant, uit onderzoek van RIVM is gebleken dat op deze afstand geen verhoogt risico is met betrekking tot endotoxines.

Zoals de hierboven opgenomen tabel naar voren komt zijn er op minder dan 500 meter van het plangebied (waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd) op basis van Web-BVB vijf bedrijven gelegen die varkens houden¹⁸. Binnen 500 meter zijn geen pluimveehouderijen gelegen. De totale fijnstofemissie (PM10) die de bedrijven met varkens op basis van Web-BVB hebben is ingevoerd in het Endotoxine toetsingskader 1.0. Conform de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' kan de afstand waarop de adviesnorm van 30 EU/m³ wordt overschreden bepaald worden met de uitstoot van fijnstof. Uit de berekening kwam naar voren dat voor de locatie Groenestraat 11 de norm niet werd overschreden, voor de locatie Groenestraat 18 op 28 meter afstand, de locatie Bavelstraat 6 op 17 meter afstand, Bavelstraat 24 op 87 meter afstand en de locatie Molenschotseweg 4 op 47 meter afstand. Het plangebied is niet gelegen binnen deze overschrijdingsafstanden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat dit plan niet leidt tot overschrijding van de richtafstand voor endotoxine.

Conclusie

Met dit plan wordt slechts één nieuwe woning beoogd. De woning wordt gerealiseerd binnen een bestaand bebouwingscluster, wat wordt gekenmerkt door een menging van functies. Er liggen diverse woonbestemmingen in de omgeving van het plangebied, maar ook diverse veehouderijen. Bij elke toekomstige uitbreiding van een veehouderij in de omgeving van het plangebied vindt altijd een afweging plaats op het gebied van de volksgezondheid.

Op dit moment bevinden zich reeds al diverse bestaande burgerwoningen nabij het plangebied, welke nu ook al bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. In samenhang met deze ontwikkeling wordt de agrarische veehouderij bestemming wegbestemd. Hierdoor zal de milieusituatie ter plaatse voor de omgeving per saldo verbeteren. Daarnaast is binnen 500 meter van het plangebied geen pluimveehouderij gelegen, is het plangebied niet binnen de benodigde berekende afstand tot een varkenshouderij gelegen en binnen 2 km is geen geitenhouderij gelegen. In deze situatie kan daarom geconcludeerd worden dat het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderij geen belemmerende factor vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

4.15 SPUITZONES

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand precies (minimaal) aangehouden moet worden, is niet wettelijk vastgesteld.

¹⁷ Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0 Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid 25 november 2016

¹⁸ Groenestraat 11 en 18, Bavelstraat 6 en 24 en Molenschotseweg 4.

Welke afstand aanvaardbaar is, hangt op grond van de rechtspraak af van de onderbouwing die hieraan ten grondslag ligt.

De nieuwe woonkavel grenst aan de noordzijde aan agrarische gronden. Deze gronden vormen onderdeel van het paardenpension op de locatie Bavelstraat 11/11a en zijn in gebruik als grasland voor de paarden.

De te hanteren richtafstand hangt voor een groot deel af van de frequentie en de wijze van spuiten en de toxiciteit van het middel dat gebruikt wordt bij het bespuiten van de gewassen. Grasland wordt hoogstens enkele keren per jaar gespoten. De drift is relatief beperkt, aangezien laag aan de grond en neerwaarts wordt gespoten.

In dit plan is een afstand van de woonbestemming tot de percelen met grasland acceptabel van 0 meter, aangezien:

- Rekening gehouden mag worden met het feit dat niet gedurende het gehele jaar wordt gespoten (bij gras slechts enkele keren per jaar);
- Geen sprake is van fruitteelt; daar worden doorgaans middelen gebruikt die het meest schadelijk voor de volksgezondheid worden geacht;
- Rondom het woonperceel wordt beplanting gerealiseerd, die zorgt voor driftreductie;
- De woning niet achter op het perceel wordt gesitueerd.

Het kabinet heeft daarnaast de volgende maatregelen genomen om de blootstelling van omwonenden aan gewasbeschermingsmiddelen te verminderen:

- toelatingsprocedure: alle gewasbeschermingsmiddelen worden vóór goedkeuring van de werkzame stof en vóór toelating in een lidstaat beoordeeld op risico's voor mens, dier en milieu. Anders dan voorheen kent de toelatingsprocedure nu een aparte beoordeling van de risico's voor omwonenden;
- verduurzaming van de landbouw: door onder meer het toepassen van geïntegreerde gewasbescherming (meer biologische gewasbescherming) kan gebruik van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen verminderen;
- driftarme spuittechnieken: hiermee wordt verwaaing van gewasbeschermingsmiddelen beperkt. Met het oog op bescherming van het oppervlaktewater is in het Activiteitenbesluit milieubeheer een verplichte driftreductie opgenomen. Deze verplichte driftreductie is per 1 januari 2018 aangescherpt van 50% naar minimaal 75%. Anders dan voorheen, gaat deze verplichte driftreductie gelden voor het gehele perceel, ongeacht of het perceel grenst aan oppervlaktewater.

Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid zijn er geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.16 DUURZAAMHEID

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

Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is,

is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd voor de bouw van het voorliggend initiatief, moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

5

Juridische planopzet

5.1 STANDAARDISERING EN DIGITALISERING

Het bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan bij de regeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Herziening 10 (Ruimte voor Ruimte Groenestraat 2)' van de gemeente Oosterhout en de 'Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018' van de gemeente Oosterhout. Het bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals deze per 1 juli 2008 gelden. Het plan is vergezeld van een verbeelding. Uitgangspunt is door het stellen van heldere toelichting en een duidelijk leesbare verbeelding, een zo goed mogelijke handhaafbaarheid te realiseren. De toetsingscriteria in de regels vormen een toetsingsgrond voor omgevingsvergunningen, afwijkingen, nadere eisen en wijzigingen.

5.2 ALGEMENE OPZET

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een regeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding (plankaart) heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.3 OPBOUW VAN DE REGELS

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de regels met betrekking tot de ter plaatse geldende bestemmingen, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht vanaf 1 januari 2010. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd.

Voor wat betreft de regels is aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Herziening 10 (Ruimte voor Ruimte Groenestraat 2)' van de gemeente Oosterhout en de 'Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018' van de gemeente Oosterhout.

6

Uitvoerbaarheid

6.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

Omgevingsdialoog

De gemeente Oosterhout maakt gebruik van de 'Richtlijn omgevingsdialoog bij aanvragen omgevingsvergunningen en principeverzoeken' van de gemeente Oosterhout. Hierin is bepaald dat een omgevingsdialoog plaats dient te vinden bij ontwikkelingsinitiatieven en wordt verzocht om in een vroeg stadium van de planontwikkeling de dialoog met de omgeving aan te gaan, in deze situatie was dit de fase van het principeverzoek. Het doel is om de omgeving te betrekken bij het verdere ontwerp.

In het kader van het principeverzoek heeft initiatiefnemer middels het 'formulier dialoog principeverzoek herontwikkeling locatie Groenestraat 1-2 te Dorst' (bijlage 8) rond 20 november 2019 de omgeving in kennis gesteld van de plannen op de locatie Groenestraat 1-2 te Dorst. Men heeft de omgeving tot 1 december 2019 de tijd gegeven om vragen te stellen en/of eventueel opmerkingen te maken op de gewenste plannen. Initiatiefnemer heeft van 7 personen een reactie mogen ontvangen waarin zij aangeven kennis te hebben genomen van de voorgenomen plannen. Verder zijn er van deze personen geen vragen en of opmerkingen gekomen. Van de personen van 2 locaties heeft men geen enkele reactie mogen ontvangen. Wij zijn er daarmee vanuit gegaan dat deze personen geen opmerkingen danwel bezwaren hebben op dit plan. Wij hebben nadrukkelijk verzocht om vóór 1 december 2019 te reageren en dat wij er anders vanuit gaan dat men geen opmerkingen danwel bezwaren heeft op onderhavig plan. Op donderdag 6 februari 2020 hebben de bewoners van de locatie Bavelstraat 21 te Dorst bij de gemeente kenbaar gemaakt niet in kennis te zijn gesteld van onderhavig plan. Zij hebben bij de gemeente kenbaar gemaakt dat zij zich zorgen maken om de bestaande rechten die zij hebben en met name of de nieuwe woningen niet te dicht bij hun bedrijf komen. Uit onderhavige toelichting blijkt dat met dit plan rekening is gehouden met de omliggende bedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden zodat deze niet in hun belangen worden geschaad.



• Figuur 6.1: Ligging omgeving, adressen globaal aangeduid met rode ster betrokken bij de omgevingsdialog

Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Eventuele ingekomen overlegreacties worden beoordeeld en verwerkt.

- Provincie Noord-Brabant heeft in de vooroverlegreactie aangegeven dat het provinciale beleid nog op onvoldoende wijze in het bestemmingsplan is vertaald. Men gaf aan dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met een fysieke tegenprestatie die vergelijkbaar is met ruimte-voor-ruimte. Dat betekent een investering van ca. 125.000 euro per nieuwe woning. I.p.v. dat de waardevermeerdering en de waardevermindering was meegenomen voor 100% mocht dit slechts voor 20% en was er geen sprake van een evenredige tegenprestatie zoals bij een ruimte-voor-ruimte-kavel wordt gevraagd. Naar aanleiding van deze reactie en in overleg met de provincie en de gemeente is besloten om het plan aan te passen van twee nieuw te realiseren woonkavels, naar één nieuwe woonkavel;
- Waterschap Brabantse Delta heeft een positief advies afgegeven voor de beoogde ontwikkeling. In bijlage 3 van onderhavige toelichting is de betreffende vooroverlegreactie van het waterschap opgenomen.

Voorontwerp

Onderhavig plan heeft van donderdag 30 april 2020 tot en met woensdag 27 mei 2020 in voorontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één schriftelijke inspraakreactie binnengekomen bij Burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout. De inspraakreactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 14 april 2022 tot en met woensdag 25 mei 2022 in ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één schriftelijke zienswijze binnengekomen bij Burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout. De zienswijze heeft geleid tot de aanpassing van een omissie in het flora en faunaonderzoek, waarin per abuis stond vermeld dat de open schuur op afbeelding 6 werd behouden.

6.2 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particuliere partij. Deze partij draait op voor alle aan het onderhavige plan verbonden (plan)kosten. In het onderhavige plan is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van het Bro (namelijk de bouw van een woning). De gemeente is derhalve verplicht het kosterverhaal te regelen. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. Er wordt geen exploitatieplan opgesteld. De gemeente Oosterhout heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor de kosten is vastgelegd. Hierin is vastgelegd dat de kosten voortvloeiend uit planschade, planrealisatie en exploitatie volledig voor rekening komen van initiatiefnemer. Voor de gemeente Oosterhout betreft dit een kostenneutrale ontwikkeling.

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

Bijlagen

BIJLAGE 1: Principebesluit gemeente Oosterhout;

BIJLAGE 2: Quicksan flora en fauna (Exlan, 28 april 2020);

BIJLAGE 3: Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta;

BIJLAGE 4: Bodemonderzoek (Wematech juli/ augustus 2014);

BIJLAGE 5: AERIUS stikstof berekening beoogde situatie;

BIJLAGE 6: Wematech Milieu Adviseurs B.V., Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeer Groenestraat ong. Dorst, Projectnr:AWV-60200244, Kenmerk rapport:FG60200244.Ro01.1, 19 juni 2020);

BIJLAGE 7: Formulier dialoog principeverzoek herontwikkeling locatie Groenestraat 1-2 te Dorst

BIJLAGE 8: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant.

BIJLAGE 9: Geurafstanden woningen tot veehouderij Bavelstraat 21.

BIJLAGE 10: Reactienota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied (incl. lint Oosteind), herziening 24 (Groenestraat 1-2)".

BIJLAGE 11: Reactienota zienswijzen "Buitengebied (incl. lint Oosteind), herziening 24 (Groenestraat 1-2)".

Agrifirm Group BV

Landgoedlaan 20, 7325 AW Apeldoorn, Nederland
Postbus 20000, 7302 HA Apeldoorn, Nederland

T 088 488 10 00
F 088 488 18 00

info@agrifirm.com
www.agrifirm.com

