

Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)
Herziening 25 'Groenendijk 2'

Kenmerk: R0366.P20-044

Toelichting



Planstatus:	Vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.0826.BSPHz25BG2013-VA01
Auteur:	Van Helvoort RTR
Datum:	28 september 2021

Opdrachtgevers:	Familie den Boer Groenendijk 2 4909 AD Oosteind
-----------------	---



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Bestaande situatie	5
2.1 Ontstaansgeschiedenis	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.3 Verkeer en parkeren	6
2.4 Groen- en waterstructuur	6
2.5 Functionele structuur	6
3. Toekomstige situatie	7
3.1 Algemeen	7
3.2 Ruimtelijke structuur	7
3.3 Verkeer en parkeren	8
3.4 Groen- en waterstructuur	8
3.5 Functionele structuur	8
4. Toelichting op de planregels	10
4.1 Algemeen	10
4.2 Regels	10
5. Beleidskader	12
5.1 Wettelijk kader	12
5.2 Rijksbeleid	13
5.3 Provinciaal beleid	15
5.4 Gemeentelijk beleid	18
5.5 Conclusie	23
6. Verantwoording	24
6.1 Bodem	24
6.2 Water	24
6.3 Cultuurhistorie en archeologie	25
6.4 Natuur	27
6.5 Wegverkeerslawaaï	29
6.6 Bedrijven en milieuzonering	30
6.7 Geur	31
6.8 Externe veiligheid	32
6.9 Kabels en leidingen	34
6.10 Luchtkwaliteit	34
6.11 Toetsing besluit milieueffectrapportage	35
6.12 Gezondheid	36
6.13 Straling	36
6.14 Verkeer en parkeren	36
7. Uitvoerbaarheid	37
7.1 Economische uitvoerbaarheid	37
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.3 Handhaving	38
Bijlagen	39



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Groenendijk 2 in de lintbebouwing van Oosteind bevindt zich een agrarische bedrijfslocatie. De boerderijwoning is een gemeentelijk monument en is decennia geleden al bouwkundig aangepast voor dubbele bewoning. De eigenaar heeft het initiatief genomen de bedrijfsmatige agrarische activiteiten definitief te beëindigen. De dubbele bewoning van de boerderijwoning, waarvan al geruime tijd sprake is, wordt planologisch vastgelegd.

De gemeente Oosterhout heeft in de brief van 20 december 2019 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied noodzakelijk. Daartoe is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Groenendijk 2 is gelegen in de lintbebouwing van Oosteind, gemeente Oosterhout. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1.1 Luchtfoto Groenendijk 2 en omgeving

De begrenzing van het plangebied valt samen met de kadastrale grenzen van het perceel gemeente Oosterhout, sectie V nummer 179, met een oppervlakte van 1.925 m². Afbeelding 1.2 geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Afbeelding 1.2 Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) (vastgesteld 8 juli 2014), het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016 (vastgesteld 19 april 2016) en de Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018 (vastgesteld 3 juli 2018).

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk drie is een uitgebreide toelichting opgenomen van de beoogde toekomstige situatie. Hoofdstuk vier geeft een beschrijving van de planregels weer, gevolgd door het beleidskader in hoofdstuk vijf. In hoofdstuk zes wordt aan de hand van de relevante (milieu)aspecten een verantwoording gegeven voor het initiatief. Deze toelichting wordt afgesloten met hoofdstuk zeven, over handhaving en uitvoerbaarheid.



2. Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in het lint Oosteind, gemeente Oosterhout. De eerste vermelding van Oosteind, dateert van 1308. Oosteind is ontstaan op de grens van land en water, met in het noorden een moerasgebied en in het zuiden de hogere zandgronden met heidevelden en stuifduinen. Boeren vestigden zich hier, vanwege de beschikbaarheid van kwelwater. Op de droge zandgrond kon men wonen en het veengebied in het noorden leverde turf en bood weidegronden en hooiland. Zo ontstond op de grens van zand en klei een lint van boerderijen. Het moeras werd in 1708 ingepolderd, waarbij de gecombineerde Willemspolder werd gevormd. De vroegere benamingen van Oosteind zijn Holendonc of Ulendonc. De naam Oosteind komt van het oostelijke uiteinde (van Oosterhout).



Afbeelding 2.1 Luchtfoto bestaande situatie

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing binnen de bebouwde kom van Oosteind. De van oost naar west lopende Provinciale weg vormt de ruggengraat van Oosteind, die naar



het noorden en zuiden diverse aftakkingen kent. De Groenendijk is er daar een van. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een sterk verdichte bebouwing.

Binnen het plangebied bevindt zich de boerderijwoning die is aangewezen als gemeentelijk monument. Bij de boerderijwoning is een bijgebouw van circa 50 m² opgericht. Op het agrarisch erf bevinden zich twee bedrijfsgebouwen. Het betreft een veestal van circa 365 m² en een werktuigenberging van circa 110 m². Het erf is vrijwel volledig verhard.

2.3 Verkeer en parkeren

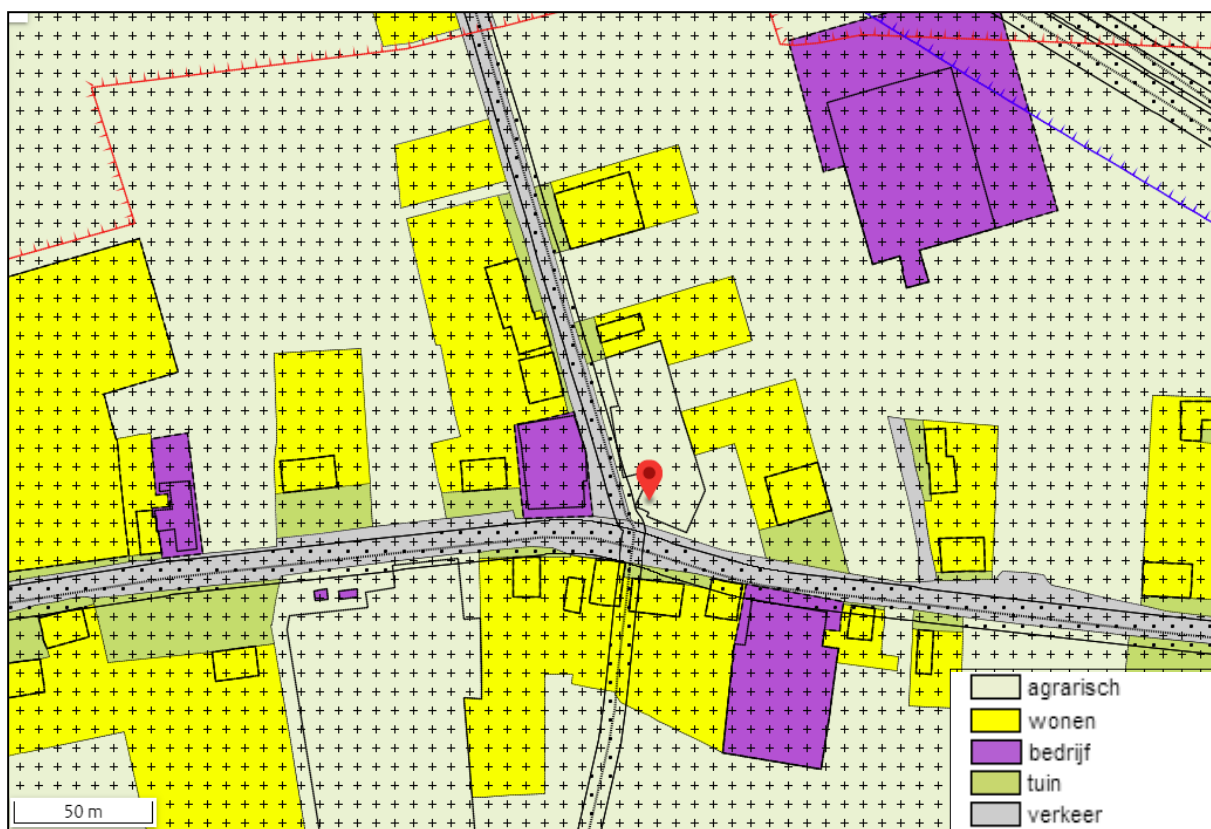
Het plangebied wordt ontsloten op de Groenendijk door twee verharde opritten. De Groenendijk sluit via de Provincialeweg aan op de N629 (Oosterhout – Dongen) en Rijksweg A27. De locatie is voorzien van voldoende erfverharding. Parkeren en manoeuvreren vindt plaats op eigen terrein.

2.4 Groen- en waterstructuur

De omgeving van het plangebied bestaat uit sterk verdichte lintbebouwing met haagbeplanting langs het lint en enkele solitaire bomen. Het groen binnen het plangebied bestaat uit hagen en heesters in de tuin bij de bedrijfswoning en op het agrarisch erf. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

2.5 Functionele structuur

In de omgeving van het plangebied bevinden zich woningen met tuin, enkele niet agrarische bedrijven en een agrarisch bedrijf. De achter het lint gelegen percelen zijn landbouwkundig in gebruik. Afbeelding 2.2 geeft de functionele structuur weer in de vorm van een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.



Afbeelding 2.2 Functionele structuur bestaande situatie



3. Toekomstige situatie

3.1 Algemeen

De eigenaar van Groenendijk 2 te Oosteind heeft het initiatief genomen de bedrijfsmatige agrarische activiteiten definitief te beëindigen en de bestaande boerderijwoning planologisch te splitsen in twee wooneenheden. De dubbele bewoning van de boerderijwoning, waarvan al geruime tijd sprake is, wordt daarmee planologisch vastgelegd. De boerderijwoning is een gemeentelijk monument. Een voormalig bedrijfsgebouw en bijgebouw worden gesloopt, het te handhaven bedrijfsgebouw wordt verkleind en de erfverharding wordt deels verwijderd. Het bouwvlak wordt verkleind. Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en functionele opzet van de toekomstige situatie.

3.2 Ruimtelijke structuur



Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van Oosteind en de omgeving kenmerkt zich door een sterk verdichte lintbebouwing. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt in combinatie met het slopen van bebouwing en het verwijderen van erfverharding en het bouwvlak wordt verkleind, heeft het initiatief geen negatieve gevolgen voor de ruimtelijke structuur. Binnen het plangebied bevinden zich in de nieuwe situatie de gesplitste monumentale boerderijwoning met een bijgebouw. Afbeelding 3.1 geeft de nieuwe situatie weer. Het bijgebouw wordt in de nieuwe situatie gebruikt als opslagruimte bij de twee woningen. Het is op de afbeelding met rood aangeduid en heeft een totale oppervlakte van 265 m². De in twee wooneenheden te splitsen monumentale boerderij is met blauw weergegeven.

Afbeelding 3.1 Nieuwe situatie

Het te handhaven bijgebouw wordt verkleind tot 265 m² door de afhangen aan de oost- en zuidzijde te verwijderen. Hierbij worden geen bouwkundige problemen voorzien. De oppervlakte bijgebouwen van 265 m² in de nieuwe situatie is gebaseerd op de gemeentelijke sloop-bonus regeling. Momenteel is naast de boerderijwoning 525 m² bebouwing aanwezig. Per woning mag 100 m² bijgebouw aanwezig zijn. Bij sloop van de overvloedige oppervlakte van $500 - 200 = 325$ m², mag 20% daarvan aan de oppervlakte bijgebouwen worden toegevoegd, zijnde 65 m². In totaal mag derhalve in de nieuwe situatie $100 + 100 + 65 = 265$ m² bijgebouwen aanwezig zijn.



3.3 Verkeer en parkeren

In de nieuwe situatie worden de bedrijfsmatige agrarische activiteiten beëindigd en is sprake van twee woningen. Het initiatief zal vanwege de aard en kleinschaligheid niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. De beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen vanwege het toevoegen van een nieuwe woning, wordt gecompenseerd door de afname van het aantal verkeersbewegingen vanwege het definitief beëindigen van de bedrijfsmatige activiteiten.

In de nieuwe situatie worden de twee woningen in de gesplitste monumentale woonboerderij via twee verharde opritten ontsloten op de Groenendijk, zoals weergegeven op afbeelding 3.2. De locatie biedt op eigen erf en in het bijgebouw voldoende ruimte om te voorzien in minimaal twee verharde parkeerplaatsen per woning. Daarmee wordt voldaan aan de CROW parkeernorm voor vrijstaande woningen.

3.4 Groen- en waterstructuur

Het definitief beëindigen van de bedrijfsmatige agrarische activiteiten biedt ruimte voor het aanbrengen van erfbeplanting rondom de bijgebouwen en het versterken van het straatbeeld door het revitaliseren en aanplanten van hagen langs de Provincialeweg en Groenendijk. De haagbeplanting aan de Provincialeweg blijft laag, zodat de monumentale woonboerderij goed zichtbaar is. De erfverharding wordt deels verwijderd en ingeplant met laanbomen en struweel. Ook in de nieuwe situatie is geen oppervlaktewater aanwezig binnen het plangebied. Afbeelding 3.2 geeft de te verwijderen erfverharding en bebouwing en beplanting in de nieuwe situatie weer. De kwaliteitsverbetering is verder uitgewerkt in bijlage 1.



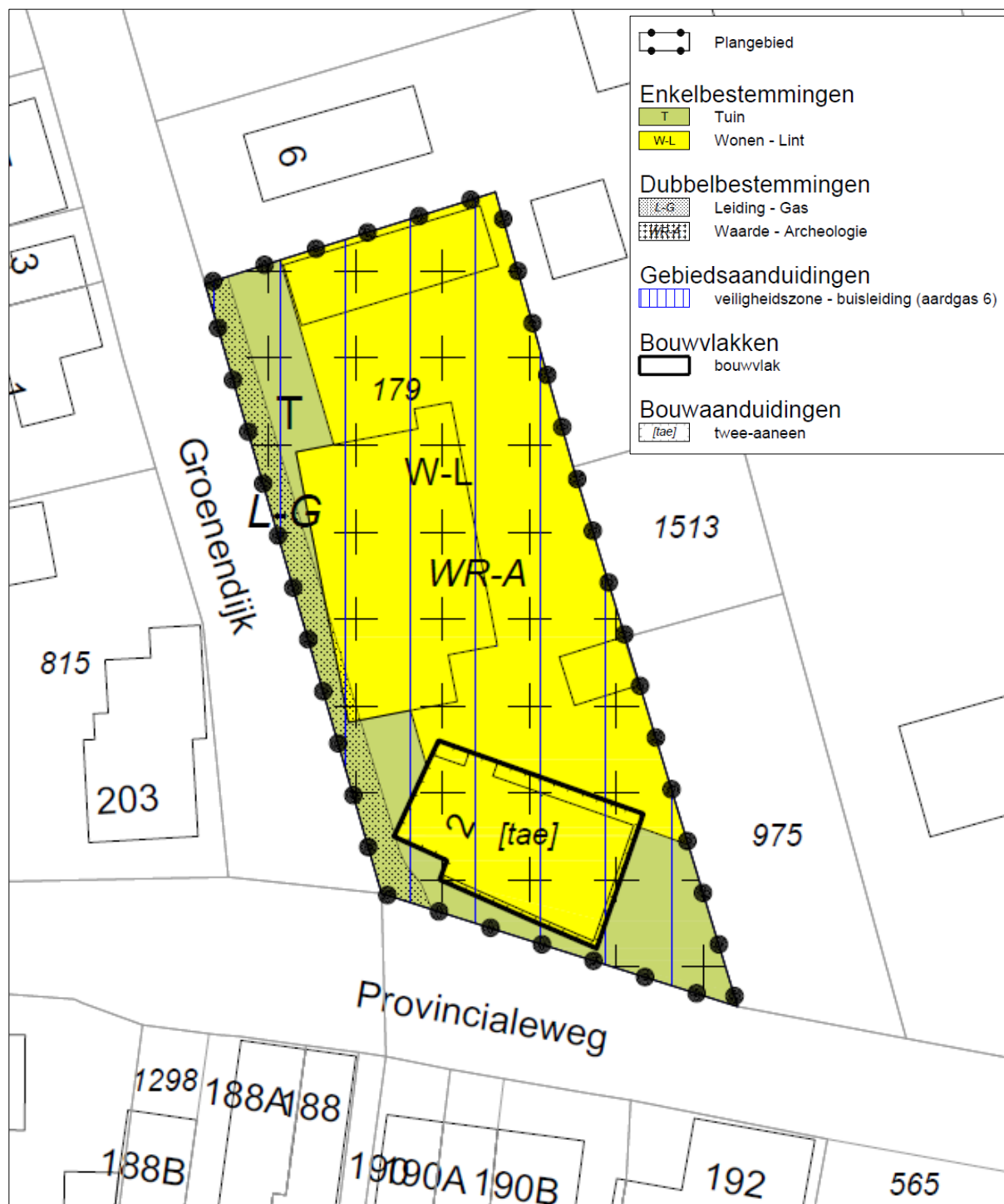
Afbeelding 3.2 Nieuwe situatie

3.5 Functionele structuur

In de toekomstige situatie zijn twee woningen gevestigd in de gesplitste monumentale woonboerderij aan de Groenendijk 2. Deze functie is passend binnen het functiepatroon in het lint van Oosteind. Het splitsen van de woonboerderij vormt een economische drager voor het behoud van de monumentale waarden van de bebouwing.



De huidige omvang van het agrarisch bouwvlak bedraagt 1.415 m² en het bouwvlak 'Wonen - Lint' wordt in de nieuwe situatie verkleind tot 245 m². Langs de Groenendijk en Provincialeweg wordt de bestemming Tuin opgenomen. Afbeelding 3.3 geeft de functionele structuur van het plangebied in de toekomstige situatie weer.



Afbeelding 3.3 Functionele structuur toekomstige situatie



4. Toelichting op de planregels

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 25 'Groenendijk 2' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen en bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 25 'Groenendijk 2' is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een gedetailleerde regeling.

4.2 Regels

De planregels voor het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 25 'Groenendijk 2' zijn geënt op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016, met aanpassingen op diverse onderdelen zodat een specifieke regeling ontstaat voor het plangebied. De planregels bestaan uit vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgang- en slotregels.

Inleidende regels

In artikel 1 'begrippen' wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

In artikel 2 'wijze van meten' wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij eventueel op de plankaart voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de nadere detaillering wordt dit verder uitgewerkt. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing 'als recht' mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit kan in het plan worden ingebouwd door de mogelijkheid van de bouw- en gebruiksregels af te wijken. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 25 'Groenendijk 2' is sprake van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen – Lint' en de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas' en 'Waarde – Archeologie'.

Tuin (artikel 3): De langs de weg gelegen randen van het plangebied met een oppervlakte van 445 m² hebben de bestemming 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen, inritten en parkeren. Op deze gronden mogen geen



gebouwen worden opgericht, met uitzondering van een beperkte uitbreiding van de woning.

Wonen – Lint (artikel 4): Het overige deel van het plangebied met een oppervlakte van 1.480 m² heeft de bestemming 'Wonen – Lint'. Binnen het bouwvlak van 245 m² mogen twee woningen aanwezig zijn van het type twee-aaneen. Onder voorwaarden mag een aan huis verbonden beroep of bedrijf worden uitgeoefend. De bouwregels geven de bepalingen voor gebouwen binnen en buiten het bouwvlak en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er kan onder voorwaarden een omgevingsvergunning verleend worden voor bed & breakfast, kamerverhuur en mantelzorg.

Leiding – Gas (artikel 5): een smalle strook in het westelijk deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. De gronden zijn mede bestemd voor het transport van aardgas. Ter bescherming van de leiding zijn bouwregels opgenomen en is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Waarde – Archeologie (artikel 6): het volledige plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Hiertoe zijn bouwregels opgenomen en is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Algemene regels

Met de 'anti-dubbeltelregel' wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een bouwplan is meegenomen niet nog eens mag worden meegenomen.

In de 'algemene aanduidingsregels' zijn de regels opgenomen voor de aanduiding 'Veiligheidszone – buisleiding (aardgas 6")', die is opgenomen voor het hele plangebied.

De 'overige regels' bepalen dat wettelijke regelingen gelden zoals deze luiden op het moment van het vaststellen van het plan en regelen de parkeernorm.

Overgangs- en slotregels

Het artikel 'overgangsregels' geeft het overgangsrecht weer voor bouwen en gebruik in strijd met het plan.

De 'slotregel' geeft de officiële naam van de planregels aan.



5. Beleidskader

5.1 Wettelijk kader

5.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De hoofdlijnen van de Wro zijn:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- Er is een drempel voor planschade van 2%;
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

5.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wro is de Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden en als paragraaf 6.4 in de Wro opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (d.m.v. een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en via het publiekrechtelijke spoor. Eén van de belangrijkste wijzigingen is het verplichtende karakter van kostenverhaal.

Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Als een gemeente er echter niet in is geslaagd met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, dan moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. Er is sprake van een besluit op grond van de Wro (vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit) of op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. Het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of belangrijke verbouwplannen met functiewijziging, zoals aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het voorliggende initiatief voorziet in een functiewijziging. Gemeente Oosterhout heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers.

5.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de wet op de archeologische monumentenzorg, in werking sinds 1 september 2007, is het doel van het in 1992 gesloten verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van



het archeologisch erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. De gevolgen van het initiatief voor het aspect archeologie, worden getoetst in paragraaf 6.3.

5.1.4 Wet natuurbescherming

De Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 zijn opgegaan in de Wet natuurbescherming, die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De bescherming van Natura-2000 gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura-2000 gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura-2000 gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde Staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Verder moet rekening gehouden worden met het beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regels met betrekking tot het NNN zijn opgenomen in de provinciale verordening. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'.

De bescherming van dier- en plantensoorten is eveneens in de Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels in de zin van de Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten uit de Habitatrichtlijn en voor overige soorten. Het is verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplanting- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Beschermde plantensoorten mogen niet worden vernield. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Het bevoegd gezag voor het verlenen van een ontheffing zijn Gedeputeerde Staten. Als eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan haakt de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming daarbij aan. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat geen ontheffing zal worden verleend.

De gevolgen van het initiatief voor het aspect ecologie, worden getoetst in paragraaf 6.4.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wro.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. Afwentelen wordt voorkomen.



In de NOVI zijn op hoofdlijnen de volgende keuzes gemaakt:

1. Een klimaatbestendige inrichting van Nederland, door functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) in te passen;
2. De verandering van de energievoorziening. De inpassing van duurzame energie vindt plaats met oog voor de omgevingskwaliteit;
3. De overgang naar een circulaire economie, met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
4. De ontwikkeling van een goed bereikbaar netwerk van steden: het Stedelijk Netwerk Nederland;
5. Het concentreren van logistieke functies, zodat de openheid en de kwaliteit van het landschap behouden blijft;
6. Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied, in goed evenwicht met natuur en landschap.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet.

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen nadere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen deze dertien nationale belangen als titels terug. De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van lokale besluitvorming. De directe doorwerking komt enkel bij het Natuurnetwerk Nederland en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor. Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

5.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Artikel 3.16 regelt de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden.

Het toevoegen van één woning op de locatie Groenendijk 2 is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Om die reden is het niet noodzakelijk het initiatief te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat wordt bevestigd door jurisprudentie, waarbij het bouwen van drie woningen niet gezien wordt als stedelijke ontwikkeling (ABRS201402621/1/R2) en de Handreiking Ladder duurzame verstedelijking.



5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Brabantse Omgevingsvisie

Het bestaande stelsel van milieu- en ruimtelijke regels wordt door de invoering van de Omgevingswet naar verwachting in 2022 volledig herzien. Provincie Noord-Brabant wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2030 en 2050. Dat gaat om ambities op gebied van energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren provincie Noord-Brabant wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De provincie Noord-Brabant streeft naar een grotere meerwaarde voor een gebied, door verschillende doelen met elkaar te verweven en slimme combinaties te maken. Het is van belang vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken. Een 'diepe' manier van kijken, beschouwt niet alleen de bovenlaag, maar ook de onderlagen en factor tijd. Een 'ronde' manier van kijken, kijkt niet sectoraal maar gebiedsgericht. Een 'brede' manier van kijken, gebeurt niet vanuit één, maar vanuit diverse standpunten.

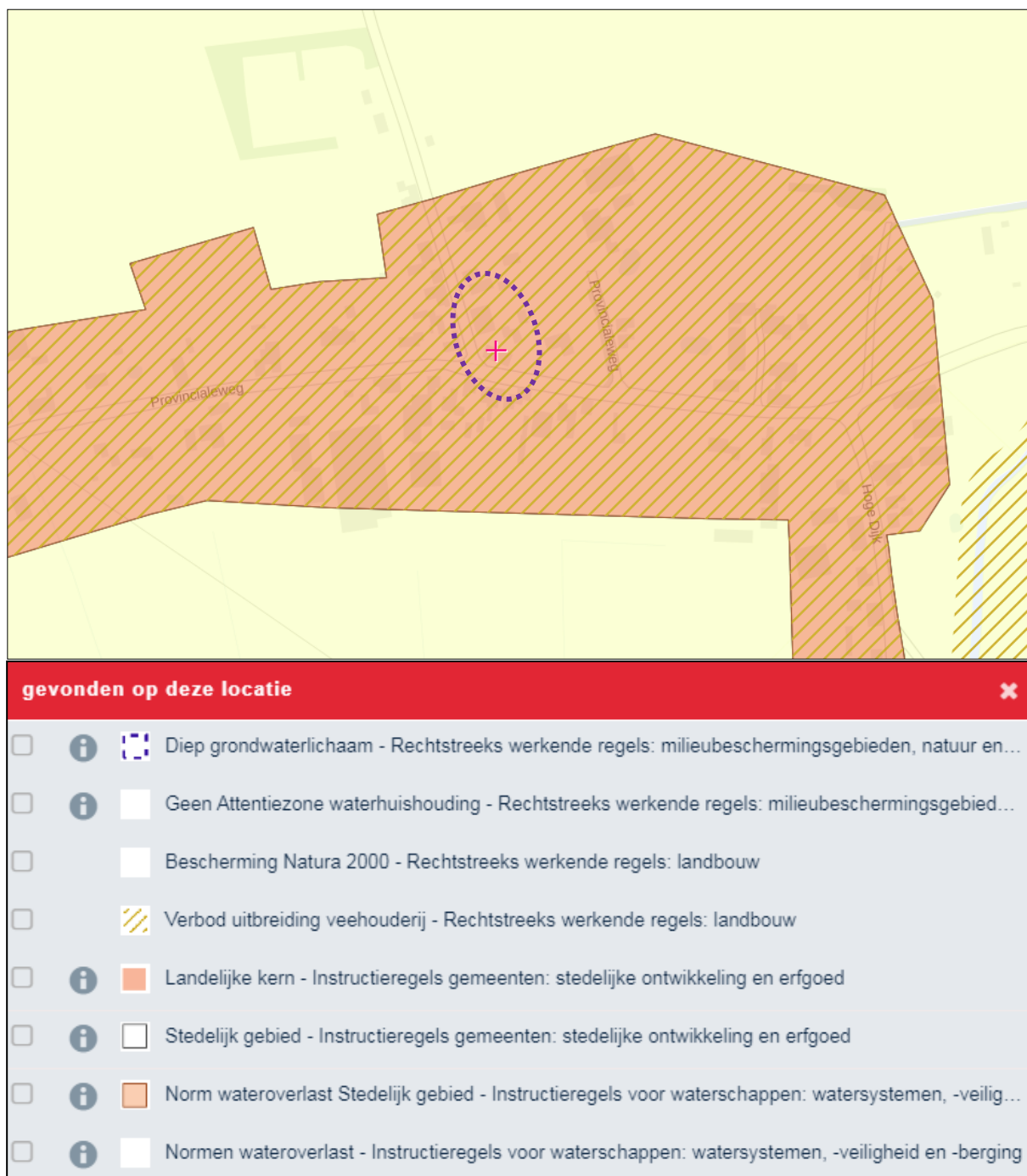
De provincie onderschrijft de opvatting van de Omgevingswet: de gemeente is de eerst verantwoordelijke voor het ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. De rol van provincie Noord-Brabant ligt in het richting geven, beweging stimuleren en ontwikkelingen mogelijk maken. De kernwaarden voor de provincie zijn: meerwaarde creatie, technische en sociale innovatie, kwaliteit boven kwantiteit, steeds beter en proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdpogaven van de Omgevingsvisie zijn: energietransitie, klimaatproof Brabant, slimme netwerkstad en concurrerende duurzame economie.

5.3.2 Brabantse Omgevingsverordening

Naast de Omgevingsvisie moet de provincie Noord-Brabant vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. De regels die nodig zijn om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren, worden opgenomen in de Brabantse Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven en bestuursorganen van de overheid.

Ter voorbereiding op de Omgevingswet is een Interim omgevingsverordening opgesteld, die op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten is vastgesteld. De Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zo veel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. De Brabantse Omgevingsverordening vervangt onder andere de provinciale Verordening ruimte. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet, wordt de definitieve Omgevingsverordening in 2021 vastgesteld. Afbeelding 5.1 geeft de plankaart weer die behoort bij de Brabantse Omgevingsverordening.



Afbeelding 5.1 Kaart Brabantse Omgevingsverordening

Uit de plankaart blijkt dat de rechtstreeks werkende regels voor milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen voor het plangebied van toepassing zijn. Daarnaast zijn de instructieregels voor gemeenten – landelijke kern en stedelijk gebied en de instructieregels voor waterschappen – watersystemen, -veiligheid en -berging van kracht. De rechtstreeks werkende regel voor landbouw 'Verbod uitbreiding veehouderij' is van toepassing. Er is geen aanduiding opgenomen voor 'Attentiezone waterhuishouding' en 'bescherming Natura 2000'.

Paragraaf 3.1.2 van de Instructieregels aan gemeenten, bevat de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik;



2. De waarden in een gebied, met toepassing van de lagenbenadering;
3. Meerwaardecreatie;
4. Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Het plangebied aan de Groenendijk 2 betreft een agrarisch bedrijf met een monumentale bedrijfswoning met bijgebouw en twee bedrijfsgebouwen. In de nieuwe situatie wordt wonen de hoofdfunctie. De bedrijfsmatige agrarische activiteiten worden beëindigd en de monumentale boerderijwoning wordt gesplitst in twee wooneenheden. Het initiatief voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het bouwvlak wordt verkleind en de ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing.

De lagenbenadering omvat de effecten op:

1. De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
3. De bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Het realiseren van een extra woning door het splitsen van de boerderijwoning, creëert een economische drager voor het behoud van de monumentale waarden van de bebouwing. Het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid in de kern Oosteind heeft een positief effect op de kwaliteit van de woonomgeving. In hoofdstuk zes van deze toelichting wordt uitgebreid omschreven welke effecten het initiatief heeft op de overige planologisch relevante aspecten. De uitgevoerde analyse leidt niet tot belemmeringen voor het initiatief.

Artikel 3.9 geeft de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

1. de op grond van de verordening verplichte landschappelijke inpassing;
2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
3. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
4. het wegnemen van verharding;
5. het slopen van bebouwing;
6. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
7. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Het initiatief leidt tot kwaliteitsverbetering, onder andere door het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het wegnemen van verharding en het slopen van bebouwing. Twee bestaande voormalige bedrijfsgebouwen met een omvang van 160 m² worden gesloopt, het te handhaven bijgebouw wordt verkleind tot 265 m² en alleen de



erfverharding die noodzakelijk is voor het bereiken van de monumentale boerderijwoning en het resterende bijgebouw wordt gehandhaafd. Vanwege de ligging van het plangebied binnen Stedelijk gebied, is het niet noodzakelijk te toetsen aan de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 3.42 geeft de instructieregels voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. De onderhavige ontwikkeling is echter niet als een stedelijke ontwikkeling te kwalificeren.

Artikel 3.68 geeft de regels voor wonen in landelijk gebied en artikel 3.69 de afwijkende regels voor (burger)woningen. De vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is mogelijk, als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Vanwege de ligging van het plangebied in Stedelijk Gebied, is nadere toetsing aan deze regels niet noodzakelijk.

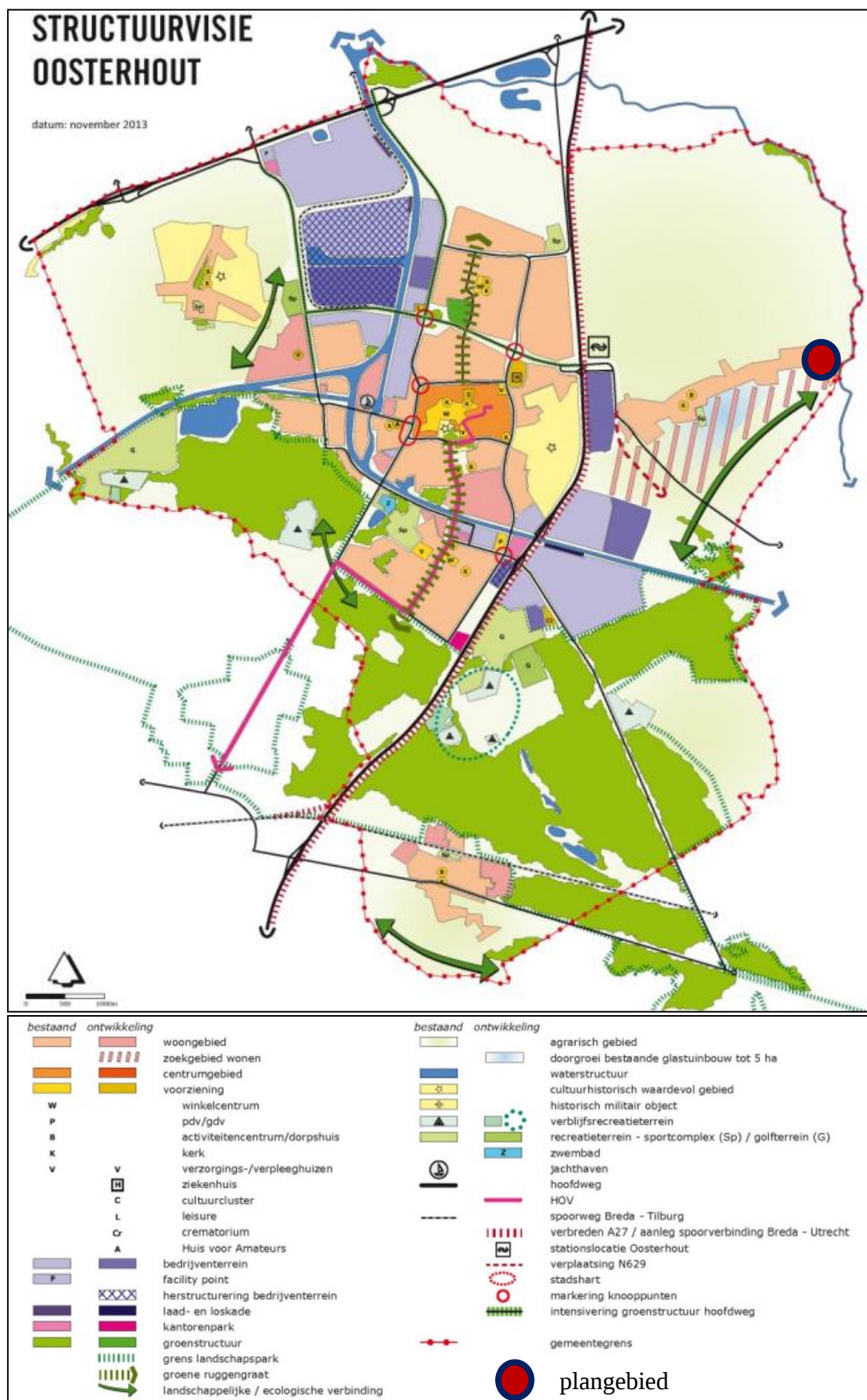
5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Structuurvisie 2025

De gemeenteraad heeft op 22 oktober 2013 de Structuurvisie Oosterhout vastgesteld. De belangrijkste doelstellingen die uit structuurvisie voortvloeien zijn:

- continuering van het versterken van de kwaliteit;
- transformatie en structuurversterking;
- kwaliteitsslag buitengebied;
- toekomstige sprong over de A27;
- betere bereikbaarheid.

Afbeelding 5.2 geeft weer dat het plangebied is gelegen in bestaand woongebied in het lint van de kern Oosteind. Het omzetten van de huidige agrarische functie naar een woonfunctie is een passende ontwikkeling voor bestaand woongebied.



Toelichting bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)
Herziening 25 'Groenendijk 2'

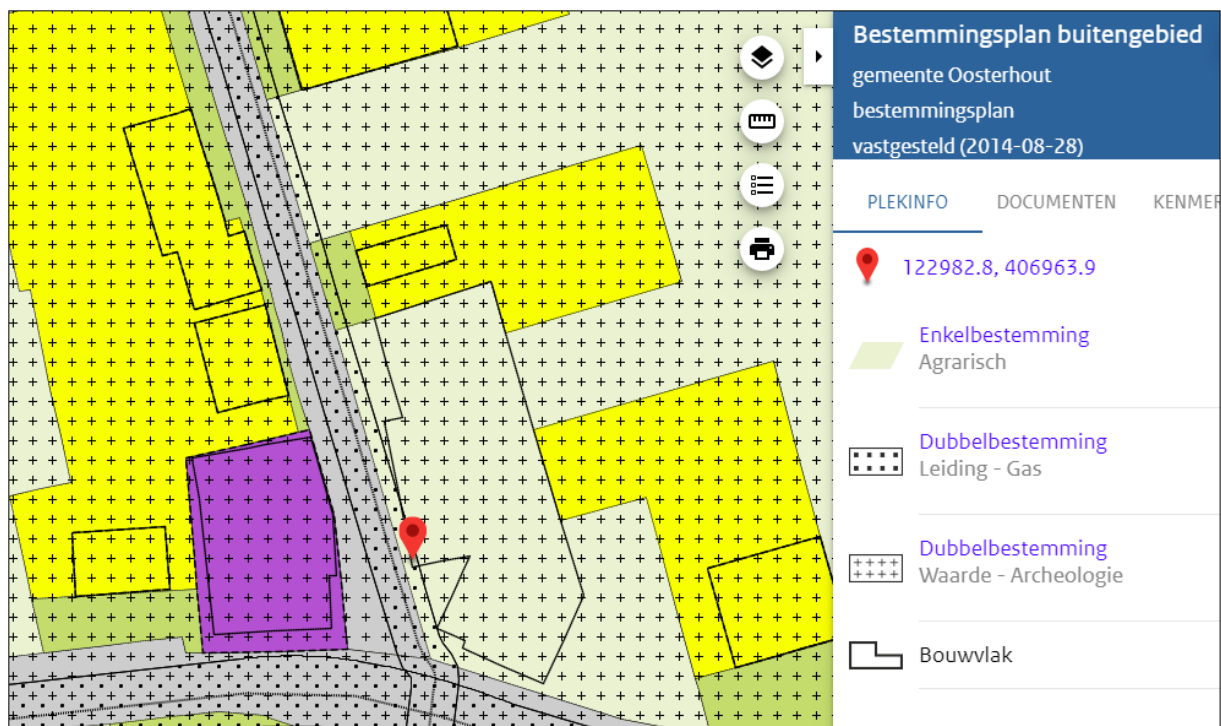


5.4.2 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie (2009), is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, op basis van de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan: 'behoud door ontwikkeling'. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (zoals monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd. Deze heeft vooral een signalerende functie en maakt een integrale afweging mogelijk. Op basis van de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen. In paragraaf 6.3 van deze toelichting worden de aspecten cultuurhistorie en archeologie nader toegelicht.

5.4.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) (vastgesteld 8 juli 2014), het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016 (vastgesteld 19 april 2016) en de Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018 (vastgesteld 3 juli 2018). In het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming 'Agrarisch' met deels de aanduiding 'bouwvlak' toegekend. Daarnaast is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie van toepassing, evenals voor een klein gedeelte van het plangebied de dubbelbestemmingen Leiding – Gas. Afbeelding 5.3 geeft dat weer.



Afbeelding 5.3 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)



Het vigerende bestemmingsplan biedt geen rechtstreekse mogelijkheden voor het splitsen van de monumentale boerderijwoning in twee wooneenheden. Daartoe wordt de voorliggende partiële herziening in procedure gebracht.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Reparatie-herziening 2016 zijn in artikel 3.7.6 de voorwaarden opgenomen met betrekking tot de oppervlakte bijbehorende bouwwerken, bij wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming Wonen. De bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 100 m² per woning. Het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In afwijking hiervan kan een grotere oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte extra toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m² per woning.

In de nieuwe situatie bevinden zich binnen het plangebied twee woningen. Per woning is 100 m² bijgebouw toegestaan. Van de te slopen 325 m² overtollige bebouwing mag 20% aan de oppervlakte bijgebouwen worden toegevoegd, zijnde 65 m². In de nieuwe situatie is derhalve een oppervlakte van 265 m² aan bijgebouwen toegestaan. Het initiatief gaat uit van het verkleinen van de voormalige veestal tot een oppervlakte van 265 m². In de planregels wordt de maximale oppervlakte bijgebouwen van 265 m² vastgelegd. Deze maximale oppervlakte kan in de nieuwe situatie of op een toekomstig moment ook op een andere manier worden ingevuld.

De Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018 regelt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels uitsluitend verleend kan worden, indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

5.4.4 Welstandsnota

Met ingang van 1 oktober 2015 zijn in bijna heel Oosterhout de welstandsregels en de welstandstoetsing afgeschaft. Dit betekent dat aanvragen voor een omgevingsvergunning in de welstandsvrije gebieden niet langer getoetst worden aan welstandscriteria. In verband met de veranderingen is een nieuwe Welstandsnota opgesteld, die op 20 september 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de beschermde stads- en dorpsgezichten, bij rijks- en gemeentelijke monumenten en in de nieuwbouwwijk Contreie blijven de welstandsregels van kracht.

Het lint Oosteind is geen beschermd dorpsgezicht en het initiatief voorziet niet in bouwwerkzaamheden aan de gesplitste monumentale boerderijwoning. De te slopen voormalige bedrijfsgebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde. Toetsing van het initiatief aan de welstandscriteria is niet noodzakelijk.

5.4.5 Water- en rioleringsplan 2017-2021

De zorgplicht voor stedelijk afvalwater is een gemeentelijke taak die is vastgelegd in de Wet milieubeheer. In deze wet is verder vastgelegd dat gemeenten verplicht zijn een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) op te stellen, waarin zij hun beleid voor de rioleringszorg vaststellen. In de Waterwet (2009) is de gemeentelijke zorgplicht voor de riolering verbreed naar een zorgplicht die ook het hemelwater en het grondwater omvat. Het Water- en Rioleringsplan (WRP) 2017-2021 is een integraal beleidsdocument voor zowel het afvalwater als het hemelwater, het grondwater en het oppervlaktewater.

De belangrijkste uitgangspunten in het WRP voor het water in Oosterhout zijn:



- schoon water schoon houden;
- handhaving en waar noodzakelijk verbetering van de waterkwaliteit;
- voldoen aan de normen voor volksgezondheid en milieu;
- ontwikkeling van natuur in en om het water.

Dit betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op de aanwezige watersystemen. De aanpak moet toekomstgericht zijn, met name op het gebied van klimaat, bijvoorbeeld om wateroverlast bij intensieve regenbuien te voorkomen.

Het initiatief leidt niet tot een toename van het aanbod van afvalwater of wijzigingen in de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel. De monumentale boerderij wordt al decennialang gebruikt voor dubbele bewoning. Door de sloop van twee voormalige bedrijfsgebouwen en het verwijderen van erfverharding, neemt de verharde oppervlakte af en nemen de mogelijkheden voor infiltratie van schoon hemelwater toe.

5.4.6 Parkeerbeleid

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de nota 'Stilstaan in de toekomst, Parkeerbeleid op de middellange termijn (2020)'. Deze nota is in december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en in 2013 heeft een tussentijdse evaluatie plaatsgevonden. Met het parkeerbeleid worden doelen nagestreefd op het gebied van leefbaarheid, het economische functioneren van de binnenstad en bereikbaarheid. In de nota zijn parkeernormen opgenomen waaraan bij ontwikkeling van nieuwe functies moet worden voldaan. Uitgangspunt hierbij is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein, bij voorkeur inpandig, wordt opgelost.

Voor middeldure woningen buiten de centrumtangent wordt door gemeente Oosterhout een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Voor 2 woningen dienen derhalve $2 * 1,9 = 3,8$ parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op eigen terrein is bij beide woningen ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De openbare weg zal niet voor parkeren worden gebruikt. Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm.

5.4.7 Beleidsvisie externe veiligheid

Externe veiligheid is gericht op de bescherming van burgers tegen de gevolgen van ongevallen door het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen en het transport ervan over een spoorweg, het water, een weg en door buisleidingen.

De Beleidsvisie externe veiligheid is in 2017 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt een aanvullend toetsingskader voor de planologische besluiten van de raad en milieubesluiten van het college. In de wet- en regelgeving wordt enige beleidsvrijheid gegeven om met de veiligheidsrisico's om te gaan. In de Beleidsvisie externe veiligheid worden gemaakte keuzes en hun onderlinge samenhang aangegeven en de consequenties van de keuzes worden duidelijk gemaakt.

Om individuele burgers te beschermen moeten risicobronnen bij voorkeur worden voorkomen. Als dat niet kan, moeten de risico's worden beperkt en beheerst door maatregelen aan de bron te nemen. Wanneer risicobronnen in een gebied aanwezig zijn, moeten die zo zijn gelegen dat burgers voldoende worden beschermd tegen de effecten van een calamiteit: ruimtelijke scheiding. Wettelijke afstanden zijn vastgesteld, waardoor er een minimale ruimtelijke scheiding ontstaat. De Beleidsvisie externe veiligheid brengt een verdergaande ruimtelijke scheiding tussen risicovolle activiteiten aan.

Om ruimtelijke scheiding tussen Bevi-inrichtingen en te beschermen objecten te stimuleren is het grondgebied van gemeente Oosterhout ingedeeld in twee gebieden. Voor



de buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen is een dergelijke gebiedsindeling niet bruikbaar. Dat betekent dat daarvoor per risicogebied bij de betreffende risicobron het beleid is ingevuld. De buisleidingen worden onderscheiden in die voor transport van bijvoorbeeld olie en die voor aardgas. De buisleidingen zijn vrij van knelpunten opgeleverd door de leidingexploitant. Vanwege het gevaar op een explosie of fakkelbrand is het ongewenst om nieuwe kwetsbare objecten toe te staan binnen het invloedgebied voor aardgas. In goed afgewogen, uitzonderlijke gevallen kan daar van worden afgeweken. Dit geldt bijvoorbeeld voor het planologisch vastleggen van de splitsing van de monumentale boerderij in twee wooneenheden, vanwege het feit dat deze situatie reeds decennia bestaat.

5.4.8 Toekomstvisie 2030

Met de Toekomstvisie Oosterhout 2030, die op 23 oktober 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld, beschikt de gemeente over een gemeenschappelijk gedragen beeld van de ontwikkelingen op de middellange termijn. De Toekomstvisie is opgesteld in een interactief proces, waaraan collegeleden, gemeentelijke medewerkers, inwoners, raadsleden, externe experts en stakeholders hebben deelgenomen.

De Toekomstvisie is een verbeelding van hoe Oosterhout er idealiter in 2030 uit ziet en dient op hoofdlijnen drie doelen: het is een leidraad voor de ontwikkeling van gemeente Oosterhout, biedt een afwegings- en toetsingskader bij het behandelen van verzoeken van derden en draagt bij aan het beeld dat externe partijen van gemeente Oosterhout hebben.

De kwaliteit van de leefomgeving vormt een belangrijk aspect om Oosterhout aantrekkelijk te maken. Er wordt ingezet op het verder verbeteren, variëren en transformeren van de woon-, leef- en werkmilieus in Oosterhout. De Toekomstvisie zet in op een groene en ruime leefomgeving, in de nabijheid van voorzieningen, en versterking van de belevingskwaliteit in het buitengebied. Het behoud van monumentale bebouwing speelt daarbij een prominente rol. Binnen het bestaand stedelijk gebied worden 2700 nieuwe woningen gerealiseerd, deels door transformatie van leegkomende gebouwen.

Het definitief beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering in bestaand stedelijk gebied en het creëren van een economische drager door het splitsen van de monumentale boerderij, sluit goed aan bij de Toekomstvisie Oosterhout 2030.

5.5 Conclusie

Het initiatief past binnen de kaders van rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Mede om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders een positief principe besluit genomen over de wijziging van de bestemming en het splitsen van de monumentale boerderijwoning in twee wooneenheden. Deze principebereidheid is schriftelijk bevestigd in de brief van 20 december 2019.



6. Verantwoording

6.1 Bodem

Op basis van artikel 3.16 van het Bro en artikel 3.2 Awb, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Voor het plangebied aan de Groenendijk 2, is in de nieuwe situatie sprake van twee woningen. Ook in de huidige situatie is reeds sprake van dubbele bewoning van de monumentale boerderijwoning. Er wordt derhalve geen nieuwe functie toegevoegd.

In het kader van de voorgenomen eigendomsoverdracht van het plangebied is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Moerdijk Bodemsanering B.V. De conclusie luidt dat de nader onderzoekwaarde of interventiewaarde niet wordt overschreden en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

In het Activiteitenbesluit zijn voorwaarden opgenomen waar de bestaande bedrijfsmatige agrarische activiteiten aan moeten voldoen om de bodem te beschermen. Bij de melding in het kader van het Activiteitenbesluit is rekening gehouden met het aspect preventieve bodembeschermende maatregelen en het behoud van een duurzame bodemkwaliteit. Hierdoor is het risico dat ten gevolge van de agrarische bedrijfsactiviteiten bodemverontreiniging is ontstaan verwaarloosbaar klein. In de nieuwe situatie is op de locatie Groenendijk 2 geen sprake meer van bedrijfsmatige activiteiten.

6.2 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

De drie Brabantse waterschappen Brabantse Delta, Aa en Maas en De Dommel hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in de 'Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op het niveau van deelstroomgebied nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap verdeelt plannen met een toename van verhard oppervlak in de categorieën kleiner dan 2.000 m², 2.000 tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De voorgenomen ontwikkeling vindt volledig binnen bestaande bebouwing plaats. Er is door de sloop van twee gebouwen en het verwijderen van erfverharding sprake van een verkleining van de verharde oppervlakte binnen het plangebied aan de Groenendijk 2. Het is derhalve niet noodzakelijk compenserende maatregelen te treffen. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via een toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam. Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie zal het schone hemelwater dat valt op de bebouwing en verhardingen, deels infiltreren op de omliggende gronden en deels worden afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Het verwijderen van bebouwing en erfverharding



vergroot de mogelijkheden voor infiltratie binnen het plangebied. Het ter plaatse infiltreren van schoon hemelwater heeft de voorkeur en kan worden bevorderd door bij het opnieuw aanbrengen van verhardingen, de verharding af te laten lopen richting het groen op eigen terrein. Er wordt op die manier zo weinig mogelijk schoon hemelwater afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel, conform de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren.

Bij de verbouwing en het onderhoud van de bebouwing wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Er is geen gebruik gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem het hemelwater te laten infiltreren.

Het huishoudelijk afvalwater wordt conform de huidige situatie afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. Deze afvoer vindt bij voorkeur plaats onder vrij verval. Aangezien de dubbele bewoning reeds aanwezig is en de huidige situatie voor het afvoeren van afvalwater voldoet, is het niet noodzakelijk wijzigingen door te voeren. Indien in de toekomst wijzigingen noodzakelijk zijn, worden daarbij de voorwaarden en ontwerpeisen van het gemeentelijk rioleringsplan aangehouden, zoals opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Gemeente Oosterhout heeft het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 25 'Groenendijk 2' voorgelegd aan waterschap Brabantse Delta voor het uitvoeren van de watertoets. Het waterschap heeft een positief advies afgegeven.

6.3 Cultuurhistorie en archeologie

6.3.1 Cultuurhistorie

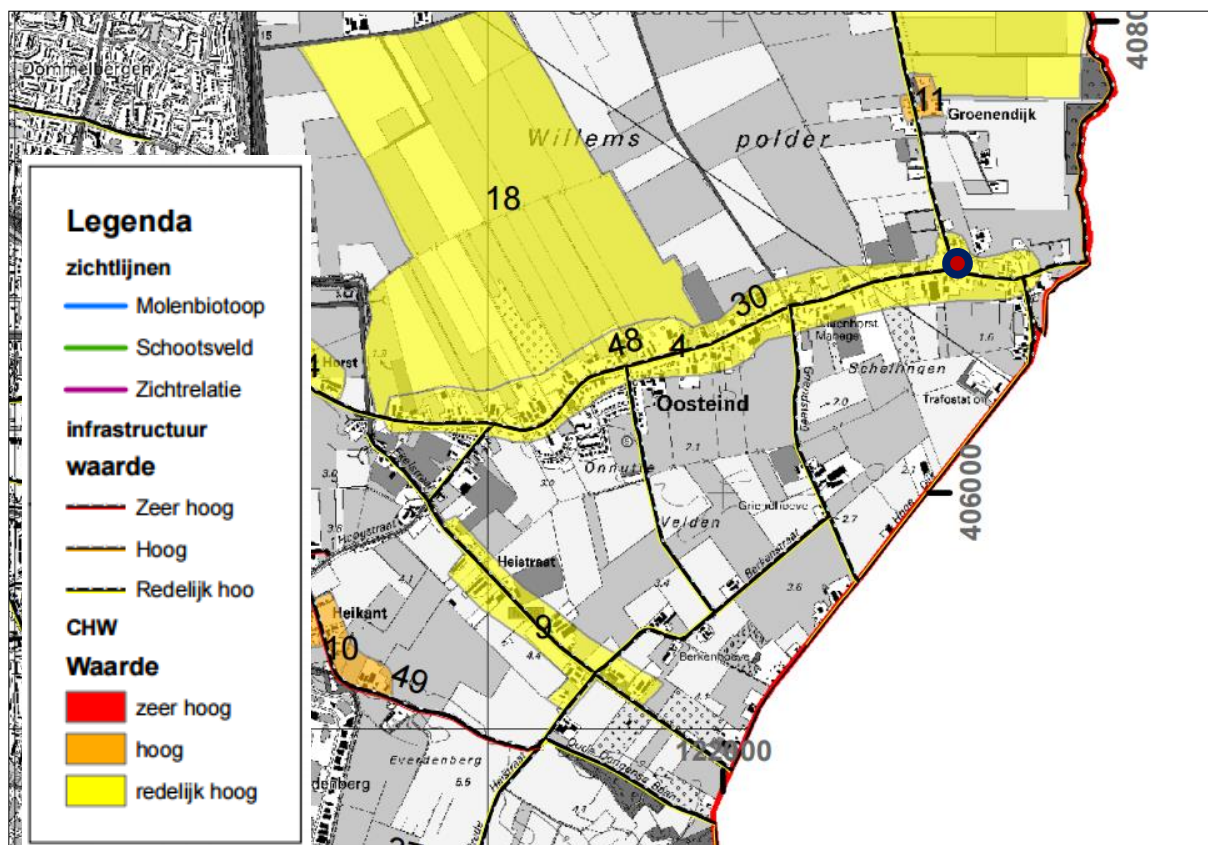
In de nota Belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering gehanteerd, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt neemt en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat is aangewezen in de nota Belvédère.

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening gehouden dient te worden, zijn de relevante kaartlagen van de gemeentelijke Erfgoedkaart geraadpleegd. Aan de infrastructuur van het lint Oosteind is een redelijk hoge waarde toegekend. Afbeelding 6.1 met een uitsnede van de Waardenkaart historische geografie geeft dit weer. Het straatbeeld aan de Groenendijk en Provincialeweg wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast.



De bestaande boerderijwoning is aangewezen als gemeentelijke monument en gemeente Oosterhout streeft naar het behoud van de hoge cultuurhistorische waarde van de bebouwing. Door het splitsen van de boerderijwoning wordt een economische drager gecreëerd die een bijdrage levert aan het in stand houden van de monumentale waarden van de bebouwing.



Afbeelding 6.1 Erfgoedkaart, Waardenkaart historische geografie

6.3.2 Archeologie

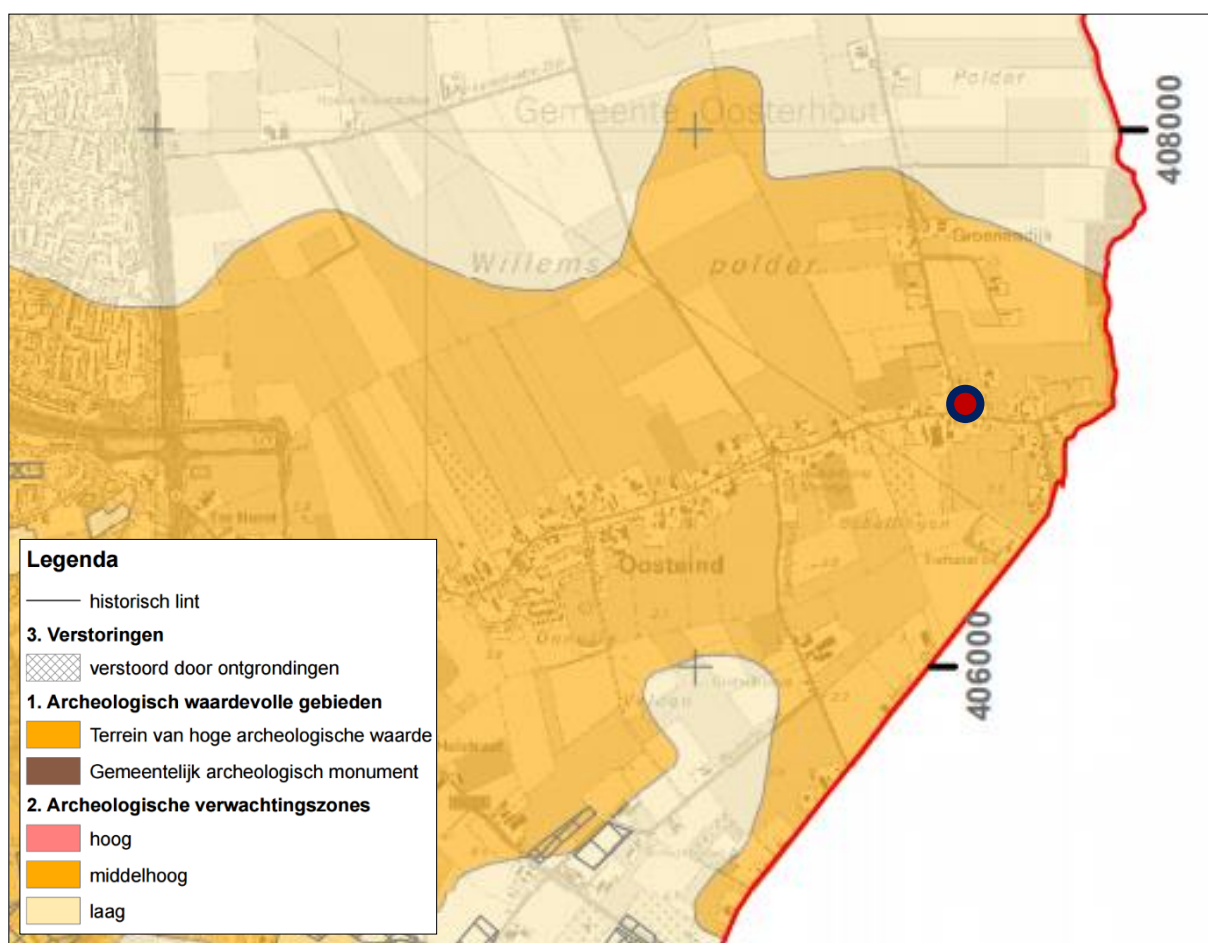
De bescherming van het archeologisch erfgoed is opgenomen in het in 1992 gesloten Verdrag van Malta. Het verdrag heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk het verdrag in 2007 verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Voor gemeenten betekent deze wet dat archeologie verankerd moet worden in bestemmingsplannen. Gemeente Oosterhout heeft hieraan invulling gegeven door gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. De in 2012 vastgestelde Erfgoedkaart maakt hiervan onderdeel uit. Op de archeologische beleidskaart is voor het gehele grondgebied van de gemeente de archeologische (verwachtings)waarde weergegeven. Op basis van de onderverdeling in een lage, middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde, is het beleid geformuleerd ten aanzien van ondergrenzen voor het doen van archeologisch onderzoek. Afbeelding 6.2 geeft een uitsnede weer van de Archeologische beleidskaart. Hierop is weergegeven dat aan het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is toegekend.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is aan het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie toegekend. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Dit houdt onder ander in dat bij



bodemverstoringe werkzaamheden, met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld, een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Voor het plangebied aan de Groenendijk 2 zijn geen bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld noodzakelijk. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing en de sloop van bebouwing en het verwijderen van erfverharding leidt niet tot verstoringen dieper dan 50 cm onder het maaiveld. Het definitief beëindigen van de bedrijfsmatige agrarische activiteiten heeft geen gevolgen voor het aspect archeologie. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) herziening 25 'Groenendijk 2' wordt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 6.2 Erfgoedkaart, Archeologische beleidskaart

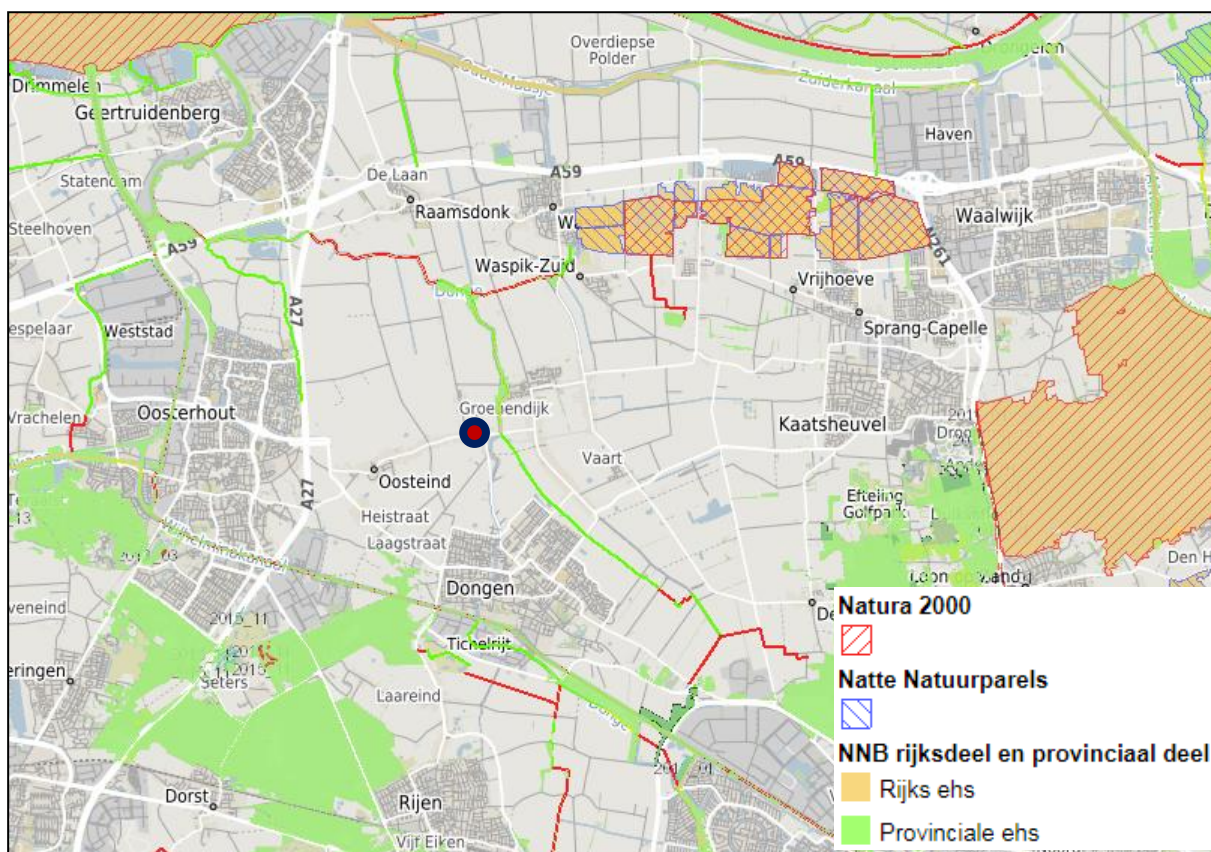
6.4 Natuur

6.4.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura-2000 gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Afbeelding 6.3 geeft weer dat het plangebied niet is gelegen in of op korte afstand van een Natura-2000 gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de aard van het initiatief, waarbij een bestaand fysiek gebouw (woning) planologisch wordt omgezet in twee woningen, zijn er vanwege stikstofdepositie of anderszins geen negatieve gevolgen te verwachten voor



Natura-2000 gebieden of het NNN. Bovendien is het plangebied gelegen op relatief grote afstand van Natura-2000 gebieden en het NNN.



Afbeelding 6.3 Ligging Natura-2000 gebieden en NNN

6.4.2 Soortenbescherming

Het plangebied aan de Groenendijk 2 heeft in de nieuwe situatie de hoofdfunctie wonen, bestaande uit twee woningen met bijgebouwen. Er wordt ten behoeve van het initiatief geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting verwijderd. De te verwijderen voormalige bedrijfsgebouwen zijn een open kapschuur van 110 m², een garage/berging van 50 m² en de afhangen van de voormalige veestal. De aard en omvang van de te verwijderen bebouwing leent zich niet als verblijf- of nestplaats van beschermde soorten. Het plangebied heeft momenteel een bedrijfsmatige agrarische bestemming en is in gebruik als erf en met bijgebouwen bij de monumentale woonboerderij. Vanwege het bestaande gebruik van het plangebied is de aanwezigheid van beschermde soorten niet waarschijnlijk. Het initiatief heeft naar verwachting geen negatieve gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten.

Het definitief beëindigen van de bedrijfsmatige agrarische activiteiten biedt ruimte voor het aanbrengen van erfbeplanting en het versterken van het straatbeeld door het revitaliseren en aanplanten van hagen langs de Provincialeweg en Groenendijk. Dit kan een positieve invloed hebben op de flora en fauna ter plaatse. De notitie kwaliteitsverbetering is opgenomen als bijlage 1. Op basis van bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect natuur en landschap en dat nader onderzoek op dit moment niet nodig wordt geacht.



6.5 Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn regels opgenomen voor de geluidbelasting van geluidgevoelige bestemmingen (zoals bijvoorbeeld woningen) door het weg- en spoorwegverkeer. Bij akoestisch onderzoek moet daarbij worden uitgegaan van het maatgevende toekomstige jaar. In het algemeen is dit 10 jaar na realisatie of na het akoestisch onderzoek.

Omdat de tweede wooneenheid in de monumentale woonboerderij via het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, hoeft op grond van de Wgh de geluidbelasting op de bestaande woning niet getoetst te worden aan de grenswaarden. In het kader van het woon- en leefklimaat is toetsing wel van belang. De nieuwe woning ligt binnen de geluidzone van de Provincialeweg en de Groenendijk. Daarom is het vanuit de Wgh verplicht een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege deze wegen uit te voeren.

De initiatiefnemer heeft aan gespecialiseerd bureau SAIN Milieuadvies opdracht gegeven een onderzoek uit te voeren naar wegverkeerslawaaï. Het doel van het akoestisch onderzoek is om te onderzoeken of de nieuwe woning wat wegverkeerslawaaï betreft mogelijk is binnen de eisen van de Wgh. De geluidbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van omliggende wegen is berekend voor het jaar 2031. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

1. De geluidbelasting vanwege de Provincialeweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Wel wordt voldaan aan de maximale grenswaarde van 63 dB;
2. De geluidbelasting vanwege de Groenendijk voldoet aan de voorkeursgrenswaarde;
3. Maatregelen ter reductie van de geluidbelasting zijn onvoldoende doeltreffend, niet mogelijk of zullen bezwaren ontmoeten van financiële dan wel vervoerskundige en/of stedenbouwkundige aard. Het college van B&W wordt verzocht een besluit te nemen tot het vaststellen van een hogere grenswaarde vanwege de Provincialeweg;
4. Wat betreft de Groenendijk zijn geen verdere procedures nodig in het kader van de Wet geluidhinder.

De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Daarnaast is toetsing van het woon- en leefklimaat van belang. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek kunnen worden ingedeeld in groepen met een bepaald karakter. Tabel 6.1 geeft deze indeling volgens de Methode Miedema weer.

Geluidbelasting (Lden dB)	Karakter
< 50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk slecht
65-70	Slecht
> 70	Zeer slecht

Tabel 6.1 Karakterisering woon- en leefklimaat van een gebied

De maximale geluidbelasting bedraagt 63 dB (inclusief wettelijke aftrekcorrectie) op de gevel aan de wegzijde. Er is dan sprake van een tamelijk slecht woon- en leefklimaat. Aan de achterzijde is de geluidbelasting lager dan 50 dB en is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat wordt op basis van deze analyse aanvaardbaar geacht.



Gelet op de leeftijd van de monumentale boerderijwoning en het type gebouw, is aannemelijk dat niet wordt voldaan aan een binnenwaarde van 33 dB. Voor de bestaande woning wordt niet getoetst aan de Wet geluidhinder en het is niet noodzakelijk ten behoeve van de bestaande woning een hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen. Toetsing van de geluidwering is niet aan de orde.

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woning 63 dB bedraagt. Het is gelet op het bouwjaar en de staat van de woning aannemelijk dat het geluidbinnenniveau $63 - 20 = 43$ dB of hoger zal zijn. Op grond van artikel 112 van de Wgh moet het college van B&W bevorderen dat kan worden voldaan aan het geluidbinnenniveau van 33 dB.

De initiatiefnemer zal onderzoeken welke stappen worden genomen om door geluidwering door het treffen van gevelmaatregelen te voldoen aan het geluidbinnenniveau van 33 dB. Gemeente Oosterhout kan de initiatiefnemer een aanbod doen voor het uitvoeren van een bouwakoestisch onderzoek, te treffen maatregelen en bijbehorende kosten. De eigenaar van de nieuwe woning kan dat afwijzen of geheel of gedeeltelijk aanvaarden. De gemeente kan de verplichting ook contractueel overdragen met de resultaatsverplichting dat uiteindelijk aan de binnenwaarde van 33 dB in een geluidgevoelige ruimte zal worden voldaan. De (gedeeltelijke) uitvoering of weigering wordt in het Kadaster ingeschreven. De uitvoering kan na de wijziging van het bestemmingsplan plaatsvinden.

6.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies aan te brengen. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt daardoor gehandhaafd en bevorderd. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Bedrijven zijn in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstand tot milieugevoelige functies.

Voor het plangebied aan de Groenendijk 2 leidt het initiatief tot het toevoegen van een milieugevoelige functie. De monumentale boerderij wordt gesplitst in twee woningen. De bedrijfsmatige activiteiten worden definitief beëindigd. Het plangebied en directe omgeving aan het lint van Oosteind kwalificeert als 'gemengd gebied' waar een grote diversiteit aan functies aanwezig is. Indien noodzakelijk, kan bij toetsing aan de normen uit de VNG brochure de indicatieve afstand met een stap verlaagd worden.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal niet-agrarische bedrijven. Tabel 6.2 geeft deze niet-agrarische bedrijven weer, met de werkelijke en indicatieve afstand. Hierbij is gemeten van de rand van het bouwvlak in de nieuwe situatie.

Adres	Omschrijving bedrijfsactiviteiten	Afstand	Indicatieve afstand
Provincialeweg 193	Groothandel in cosmetica	157	30
Provincialeweg 194	Garagebedrijf: autoverkoop, reparatie- en herstelwerkzaamheden	32	30
Provincialeweg 203	Bakkerij	16	10
Provincialeweg 211	Opslag verhuurbedrijf in materiaal voor horeca en evenementen	95	30

Tabel 6.2 Analyse indicatieve afstand



Uit de analyse blijkt dat voor de niet-agrarische bedrijven die zich in de omgeving van het plangebied bevinden, wordt voldaan aan de indicatieve afstanden. Het verlagen van de indicatieve afstand vanwege de ligging in 'gemengd gebied' is niet noodzakelijk.

Voor de aanwezige niet-agrarische bedrijven geldt dat zich op kortere afstand milieugevoelige functies (woningen) bevinden. Het initiatief belemmert de aanwezige bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De reeds aanwezige woningen, die op kortere afstand zijn gelegen, zijn maatgevend.

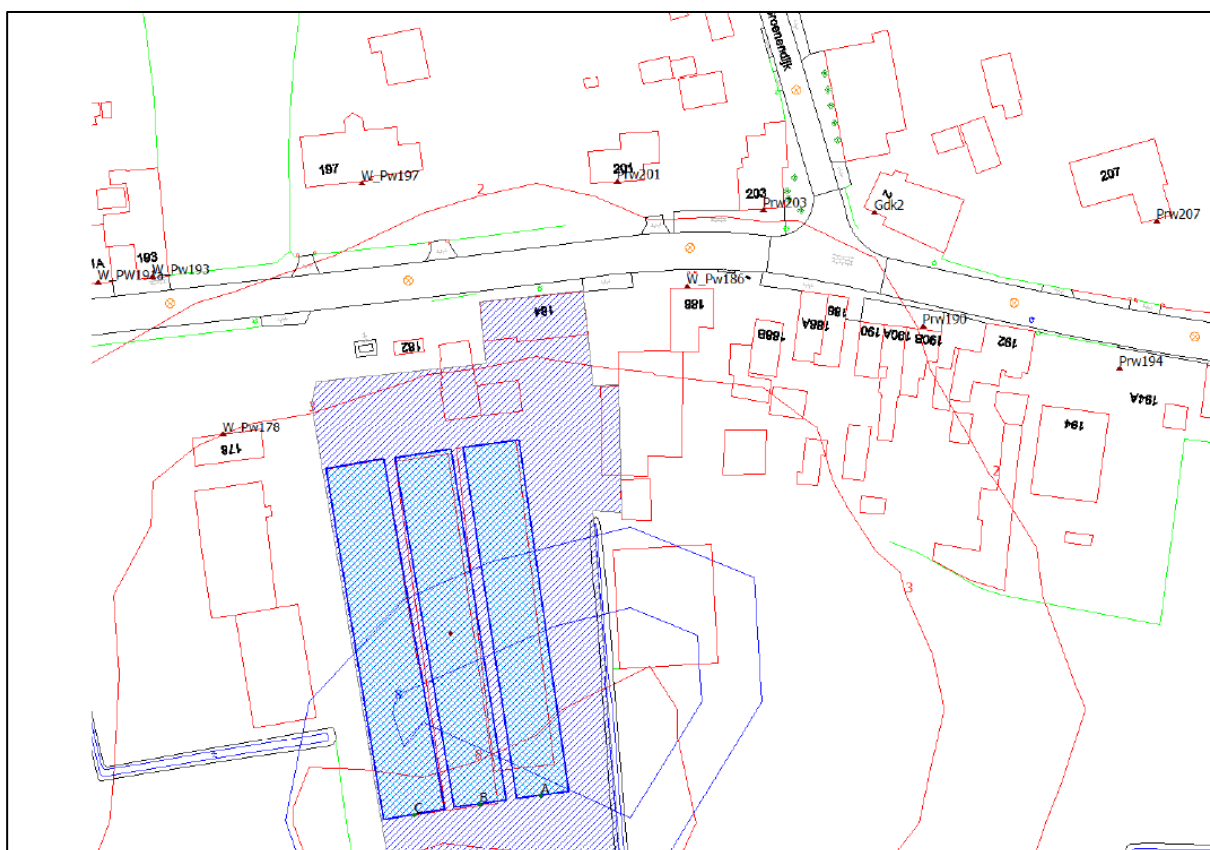
In de omgeving bevinden zich ook enkele agrarische bedrijven. Voor de agrarische bedrijven wordt getoetst aan het aspect geur. Dit is beschreven in paragraaf 6.7

6.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit stallen en de opslag van mest. De Wgv maakt onderscheid in geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom en of betrokken bedrijven wel of geen dieren houden waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Indien geen dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en derhalve geen geurbelasting kan worden bepaald, gelden vaste afstanden. Ook hier is er onderscheid tussen binnen en buiten de bebouwde kom. Daarnaast gelden vaste afstanden voor voormalige agrarische bedrijfswoningen. In lijn met de bepalingen uit de Wgv zijn de genoemde normen voor geurbelasting en vaste afstanden overeenkomstig opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De te splitsen boerderij betreft in planologisch opzicht één voormalige agrarische bedrijfswoning die wordt omgezet in een burgerwoning en één nieuwe woning. De voormalige bedrijfswoning wordt beschouwd als een bedrijfswoning bij een voormalige veehouderij. Hiervoor geldt binnen de bebouwde kom een vaste afstand van 50 meter. Deze vaste afstand is ook van toepassing na de omzetting naar burgerwoning. De nieuwe woning wordt getoetst aan de geurbelasting vanwege een intensieve veehouderij en een vaste afstand in overige gevallen.

Voor het woon- en leefklimaat moet worden getoetst aan het gemeentelijk geurbeleid. Vanwege intensieve veehouderijen mag de voorgrondbelasting niet meer dan 3,0 Ou/m³ bedragen en mag de achtergrondbelasting maximaal 6,5 Ou/m³ zijn. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich één intensieve veehouderij, aan de Provincialeweg 184. Het betreft een pluimveehouderij. Afbeelding 6.5 geeft de geurcontour van de intensieve veehouderij weer. Uit deze afbeelding blijkt dat het plangebied is gelegen buiten de geurcontour van 2 Ou/m³. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief, omdat aan de geurnorm kan worden voldaan. Vanwege de situering van de intensieve veehouderij aan de Provincialeweg 184 is het niet mogelijk de emissiebronnen dichterbij het plangebied te brengen.



Afbeelding 6.4 Geurbelasting Provincialeweg 184

De overige agrarische bedrijven in de omgeving zijn niet-intensieve agrarische bedrijven. Voor deze bedrijven geldt op basis van de gemeentelijke Verordening binnen de bebouwde kom een indicatieve afstand van 100 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand groter dan 100 meter, zodat voldaan wordt aan de indicatieve afstand tot agrarische bedrijven.

Op de locatie Groenendijk 2 was voorheen een rundveehouderij gevestigd. Het definitief beëindigen van de bedrijfsmatige agrarische activiteiten leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de directe omgeving. De overlast van de agrarische activiteiten in de vorm van geur, stof en geluid behoort definitief tot het verleden.

6.8 Externe veiligheid

De wet- en regelgeving voor externe veiligheid ziet op de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijk kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes en Besluit externe veiligheid buisleidingen.

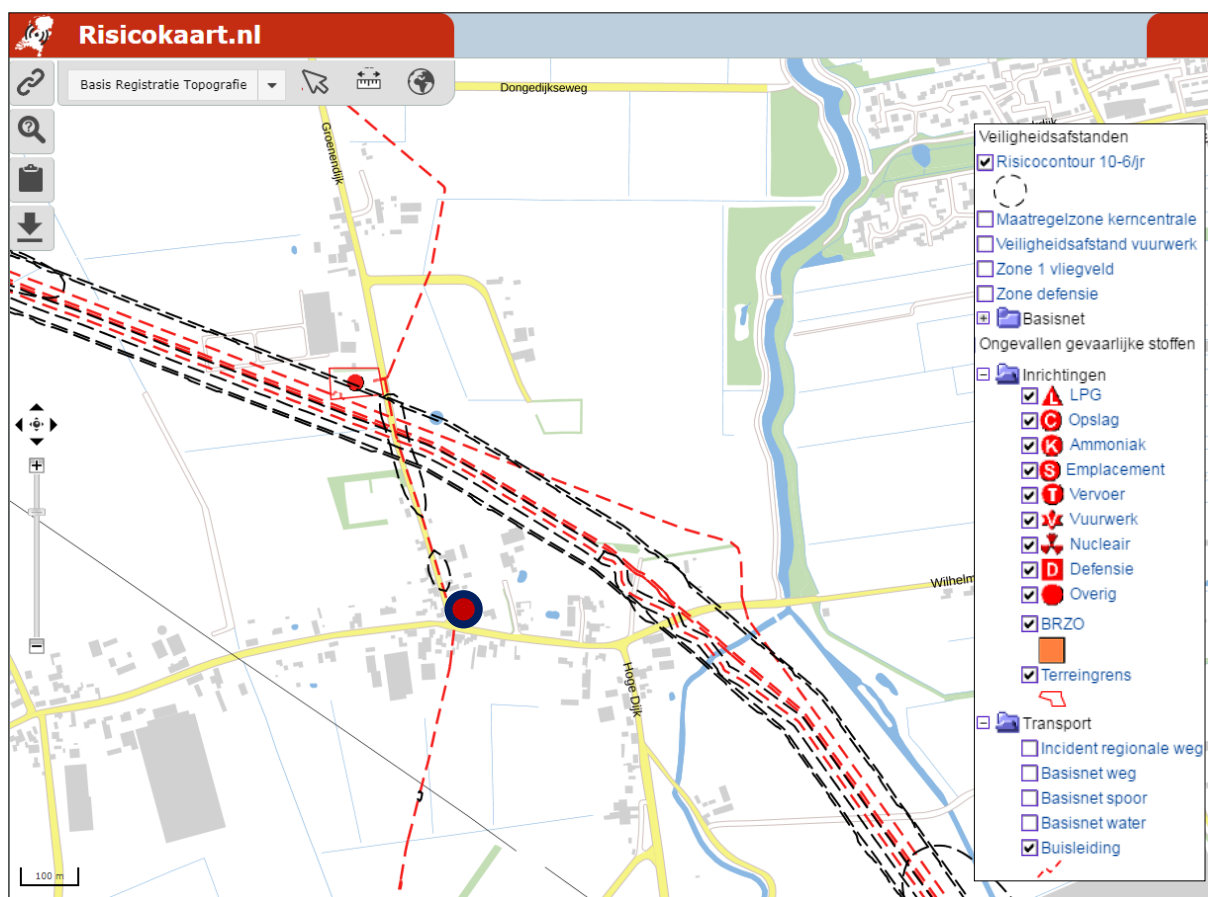
In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas of buisleiding. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een



bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De locatie Groenendijk 2 met een woonfunctie betreft zowel in de huidige als nieuwe situatie een kwetsbaar object. Door het splitsen van de monumentale boerderij, wordt een kwetsbaar object toegevoegd. Een bestaande woning hoeft, ook bij functiewijziging, niet te worden getoetst. De af te splitsen woning moet wel worden getoetst.

Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10^{-6} /jaar. Om te bepalen of de te splitsen boerderijwoning ligt binnen de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} /jaar is de risicokaart van Nederland geraadpleegd. Afbeelding 6.5 geeft een uitsnede weer van deze kaart. Uit de risicokaart blijkt dat direct ten westen van het plangebied een buisleiding aanwezig is. De buisleiding betreft een 6" aardgasleiding waarvoor een invloedgebied geldt van 70 meter en een 100% letaliteitsgrens van 50 meter.



Afbeelding 6.5 Uitsnede risicokaart Nederland

Het GR wordt bepaald binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit en over een lengte van maximaal 1 km (bron in het midden). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij wordt in ieder geval gekeken naar de evacuatie van personen en de voorbereiding op het bestrijden van een ramp als gevolg van de leiding. Deze aspecten wijzigen niet door het planologisch verankeren van de splitsing van de woonboerderij.



Bij de risicoafweging betreft gemeente Oosterhout de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid 2017. De beleidsvisie vormt een aanvullend toetsingskader voor planologische besluiten en ruimtelijke ontwikkelingen. De beleidsvisie heeft tot doel de risico's waaraan burgers kunnen worden blootgesteld door risicovolle activiteiten tot een minimum te beperken, de exploitanten van risicobronnen duidelijkheid te geven over risicoruimte en burgers en bedrijven voldoende te informeren over de risico's. In de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid is opgenomen dat binnen het invloedgebied van een buisleiding voor aardgas in principe geen nieuw kwetsbaar object mag worden toegelaten. De gemeente heeft beleidsvrijheid om onderbouwd van dit uitgangspunt af te wijken.

De te splitsen bestaande boerderijwoning wordt gehandhaafd en conform de huidige situatie gebruikt voor dubbele bewoning. De kortste afstand van de bestaande boerderijwoning tot de gasleiding bedraagt circa 4 meter. De afstand van de af te splitsen woning tot de gasleiding bedraagt circa 12 meter. De gevaren van het wonen binnen het invloedgebied en met name binnen de 100% letaliteitszone van 50 meter worden onderkend, maar nemen door het uitvoeren van het initiatief niet toe. Gemeente Oosterhout bevestigt dat de boerderijwoning reeds lang geleden bouwkundig is gesplitst. De afstand van de woonfunctie tot de buisleiding wordt niet verkleind. De feitelijke situatie verandert door de voorgenomen ontwikkeling niet. Dit betekent dat de gemeente in haar afweging heeft meegenomen dat het risico ten opzichte van de bestaande situatie niet of nauwelijks toeneemt. Het planologisch vastleggen van de bestaande situatie, weegt zwaarder dan een zeer beperkte toename van het risico.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 25 'Groenendijk 2' zal ter plaatse van de buisleiding de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' worden opgenomen. Het betreft een strook langs de westelijke grens van het plangebied. De belemmeringenstrook is vier meter breed, gemeten vanuit het hart van de leiding. De bestaande en af te splitsen woning zijn beide gelegen buiten deze belemmeringenstrook. De planregels maken het vestigen van nieuwe (beperkt) kwetsbare functies niet mogelijk.

De afstand van de te splitsen monumentale boerderij tot overige buisleidingen in de omgeving, zoals weergegeven op afbeelding 6.5, bedraagt meer dan 200 meter. Dat betekent dat het plangebied ruim buiten het invloedgebied van overige leidingen gelegen is.

De gemeente heeft op basis van het voorontwerpbestemmingsplan advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant (VRMWB). Het standaardadvies van de VRMWB is van toepassing. Dit is als bijlage 5 opgenomen bij deze toelichting. Gemeente Oosterhout maakt een eindverantwoording van de veiligheidssituatie.

6.9 Kabels en leidingen

Voor het plangebied aan de Groenendijk 2 is geen sprake van aanwezigheid van ruimtelijk relevante kabels of leidingen, anders dan beschreven in paragraaf 6.8. Indien graafwerkzaamheden worden uitgevoerd binnen het plangebied, zal een KLIC melding worden gedaan, zodat de ligging van kabels en leidingen in beeld is en schade kan worden voorkomen.

6.10 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving inzake luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Voor verschillende stoffen zijn luchtkwaliteitsnormen vastgesteld. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide,



stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van de andere stoffen komt nauwelijks voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet in betekenende mate (NIBM). Deze projecten vergen geen nadere toetsing op luchtkwaliteit. Ze zijn zo klein dat ze geen wezenlijk invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, ook niet in gebieden met te veel luchtverontreiniging (overschrijdingsgebieden). De ministeriële regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM project is. Dat is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het voorliggende initiatief leidt tot het planologisch toevoegen van één woning, in combinatie met het definitief beëindigen van de bedrijfsmatige agrarische activiteiten. Dat betekent een verwaarloosbare toename van verkeer en daarmee een verwaarloosbare verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor dergelijke kleinschalige initiatieven geldt een wettelijke uitzondering (NIBM) voor nader onderzoek. Gezien de aard en kleinschaligheid van het project, draagt het NIBM bij aan de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing van het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

6.11 Toetsing besluit milieueffectrapportage

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een m.e.r. moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een m.e.r. te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde, moet een m.e.r. worden uitgevoerd.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit m.e.r. geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een m.e.r. nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde blijft uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r., kan een project nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r. beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije m.e.r. beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r., aanmeldingsnotitie of vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. In deze m.e.r. beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat compenserende maatregelen mogen worden meegenomen in de vormvrije m.e.r. beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient mee te wegen in de beslissing. Dit biedt de kans om in een vroegtijdig stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

Op grond van de bijlage van het Besluit m.e.r. dient een m.e.r. te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 ha of meer, een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een



bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 200.000 m². Het initiatief overschrijdt deze drempelwaarden niet.

Het toevoegen van een woning kan in beginsel vallen onder D11.2. Er is planologisch gezien sprake van wijziging of uitbreiding. De feitelijke situatie wijzigt niet, omdat de monumentale boerderij al decennialang gebruikt wordt voor dubbele bewoning. Gelet op de jurisprudentie kan worden gesteld dat een project van dergelijke omvang (planologisch toevoegen van één woning) niet wordt beschouwd als een categorie D11.2. Dit betekent dat het opstellen van een vormvrije m.e.r. beoordeling niet noodzakelijk is.

6.12 Gezondheid

In de huidige wetgeving is nog geen geschikt beoordelingskader opgenomen om de gezondheidsrisico's mee te wegen bij ruimtelijke beslissingen en in procedures op grond van de Wet milieubeheer. Het initiatief leidt tot het definitief beëindigen van het agrarisch bedrijf aan de Groenendijk 2 en daarmee tot een afname van de emissie van geur en fijnstof. Er worden in de nieuwe situatie niet bedrijfsmatig dieren gehouden en de afstand van woningen tot veehouderijen wordt niet verkleind. Het is derhalve niet te verwachten dat het initiatief leidt tot gezondheidsrisico's.

6.13 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningsleidingen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. Dit houdt in dat bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningsleidingen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetisch veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningsleiding. De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding is gelegen op een afstand van circa 250 meter van het plangebied. Daarmee voldoet het initiatief aan de norm van NMP4.

6.14 Verkeer en parkeren

In de nieuwe situatie worden de bedrijfsmatige agrarische activiteiten beëindigd en is sprake van twee woningen in de monumentale boerderijwoning. Het initiatief zal vanwege de aard en kleinschaligheid niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. De beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen vanwege het toevoegen van een nieuwe woning, wordt gecompenseerd door de afname van het aantal verkeersbewegingen vanwege het beëindigen van de bedrijfsmatige agrarische activiteiten.

Gemeente Oosterhout sluit voor het berekenen van de parkeerbehoefte aan bij de normen van het CROW. Op het verharde erf en in het bijgebouw is bij beide woningen voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van twee personenauto's. Daarmee is voor eigen gebruik voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Voor bezoekers is aanvullend voldoende ruimte aanwezig op eigen terrein. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren of manoeuvreren.



7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers zijn er mee bekend dat de kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de planologische procedure voor hun rekening komen. Dit betreft onder meer de kosten voor benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan moeten worden. De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de initiatiefnemers gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemers gedragen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de uitwerking van het initiatief zijn de belangen van omwonenden van Groenendijk 2 meegewogen. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing en leidt tot een verbetering van de woon- en leefomgeving. Het definitief beëindigen van de bedrijfsmatige agrarische activiteiten betekent dat voor de directe omgeving niet langer sprake is van hinder door geur, stof en geluid.

Om direct omwonenden in een vroegtijdig stadium te informeren, hebben de initiatiefnemers hen persoonlijk geïnformeerd over het voornemen de bedrijfsmatige agrarische activiteiten definitief te beëindigen en de monumentale woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. De rapportage met de resultaten van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd door een goede communicatie met omwonenden en de wettelijke procedure om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan. Het op de juiste wijze in het bestemmingsplan verwerken van eventuele zienswijzen, komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid ten goede.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt 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.

Gemeente Oosterhout heeft in dit kader het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overleginstanties, waaronder provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta en leidingbeheerder Gasunie.

De provincie heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. Het waterschap is positief over het optimaal benutten van de mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan, geeft het waterschap een positief advies.

Op basis van overleg met Gasunie, heeft een aanpassing plaatsgevonden in artikel 5.2.2 lid c en lid d. Het woord 'Leiding' is vervangen door 'Leiding – Gas'. Voor het overige kan Gasunie instemmen met het bestemmingsplan. Wel wordt aandacht gevraagd voor het aanbrengen van beplanting binnen de belemmeringen strook, dan wel buiten de belemmeringenstrook, indien de wortels van beplanting reiken tot de gasleiding. Voor het aanbrengen van beplanting is mogelijk een omgevingsvergunning vereist.



Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad van Oosterhout heeft het bestemmingsplan op 28 september 2021 in ongewijzigde vorm vastgesteld.

7.3 Handhaving

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het bestemmingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 25 'Groenendijk 2' is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn duidelijk omschreven in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen. De bouwmogelijkheden zijn concreet in de regels van het bestemmingsplan weergegeven.



Bijlagen

1. Notitie kwaliteitsverbetering. Maart 2021. Van Helvoort RTR, Rosmalen.
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Groenendijk 2 te Oosteind. 13 maart 2019. Moerdijk Bodemsanering B.V., Noordhoek.
3. Akoestisch onderzoek Groenendijk 2 Oosteind. Projectnummer 2020-3081. 22 februari 2021. SAIN Milieuadvies, Vaassen.
4. Water- en rioleringsplan 2017-2021. Bijlage 5 Uitgangspunten ontwerp riolering. Augustus 2016. Gemeente Oosterhout, Oosterhout.
5. Standaard advies 2021 Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. 18 februari 2021. Brandweer Midden- en West-Brabant, Tilburg.
6. Omgevingsdialoog Groenendijk 2 te Oosteind. Juni 2020. Van Helvoort RTR, Rosmalen.