

**Buitengebied 2013
(incl. Lint Oosteind), Herziening 2
(Teraalst 4)
Gemeente Oosterhout**

INZICHT
&
OVERZICHT

Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Herziening 2 (Teraalst 4) Gemeente Oosterhout

Opdrachtgever : Dhr. A. Schransmans

Oosterhout

Projectnummer : 20140268-00

Status rapport / versie nr. : Definitief 04

Datum : 24 september 2015

Opgesteld door : Mw. ing. M.M. Kooijman-Bons

Gecontroleerd door : Ing. S. Spapens

Voor akkoord : Mw. ing. M.M. Kooijman-Bons

Paraaf : _____

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	22-12-2014	Concept Ontwerpbestemmingsplan	MK	SSp
D02	16-03-2015	Ontwerpbestemmingsplan / opm. gemeente	MK	SSp
D03	23-03-2015	Ontwerpbestemmingsplan	MK	SSp
D04	24-09-2015	Bestemmingsplan	MK	SSp

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Plangebied: ligging en omvang	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	6
2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	7
3	BELEID	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014	9
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	10
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Stadsvisie-Plus 2000 - 2015	13
3.3.2	Structuurvisie	14
3.3.3	Woonvisie 2011 - 2016	15
3.3.4	Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie	15
3.3.5	Welstandsnota	16
3.3.6	Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)	17
4	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	18
4.1	Wet geluidhinder	18
4.2	Bodem	18
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Water	22
4.5.1	Huidige waterhuishouding	22
4.5.2	Toekomstige waterhuishouding	23
4.6	Flora en fauna	23
4.7	Externe veiligheid	25
4.8	Bedrijven en milieuzonering	26
4.9	Duurzaamheid	27
4.10	Kabels en leidingen	27
4.11	Mer	27
4.11.1	Toetsingskader	27

5	BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING	29
5.1	Planbeschrijving	29
5.2	Verkeer en parkeren	30
6	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	31
6.1	Het juridische plan	31
6.2	Bestemmingen	31
7	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.1.1	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	32
7.1.2	Zienswijzen	32
7.2	Economische uitvoerbaarheid	33

BIJLAGEN

- 1 Toetsingsformulier RvR van provincie Noord-Brabant;
- 2 'Stedenbouwkundige onderbouwing Ruimte-voor-ruimte woning Ter Aalst gemeente Oosterhout', AGEL adviseurs, d.d. 23-10-2014, kenmerk 20140268-00 D02;
- 3 'Memo Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Ter Aalst 4 te Den Hout', AGEL adviseurs, d.d. 03-03-2015, kenmerk 20140268.
- 4 Quicksan Flora- en faunawet, Ter Aalst 4 te Den Hout, AGEL adviseurs d.d. 08-12-2014, kenmerk 20140268-00 D01;
- 5 Vooronderzoek bodem, Ter Aalst 4 te Den Hout, AGEL adviseurs d.d. 11 december 2014, kenmerk 20140268 D01;
- 6 Vooroverleg reactie Provincie en Waterschap.

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Binnen de gemeente Oosterhout is aan de Ter Aalst 4 een voormalige agrarische bedrijfswoning gelegen. Het agrarische bedrijf is ter plaatse beëindigd en de opstallen zijn gesloopt. In het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling van de Provincie Noord-Brabant is het de wens van de grondeigenaar om ter plaatse van de gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe woning te realiseren, een ruimte-voor-ruimte woning. Vanuit de provincie is voor de sloop van de agrarische bebouwing op 8 april 2014 een Ruimte-voor-Ruimte titel vrijgegeven (relatienummer: 110816907). Vanuit de gemeente Oosterhout geldt aanvullend de eis dat voor het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte woning de fosfaatrechten en stallen binnen de eigen gemeente dienen te zijn ingeleverd c.q. gesloopt. Aan deze eis wordt voldaan.

De realisatie van een vrijstaande woning past echter niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om één en ander te kunnen realiseren is het een vereiste dat er voor de nieuwe locatie een ruimtelijk en functioneel kader wordt vastgelegd in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. De gemeente Oosterhout staat in principe positief tegenover de planontwikkeling en heeft derhalve samen met de initiatiefnemer besloten om voor de planontwikkeling een bestemmingsplan in procedure te brengen.

In deze plantoelichting wordt de onderbouwing gegeven voor de bestemmingsplanherziening waarmee medewerking wordt verleend aan het initiatief.



Meest recente luchtfoto nieuwe situatie

1.2 Plangebied: ligging en omvang

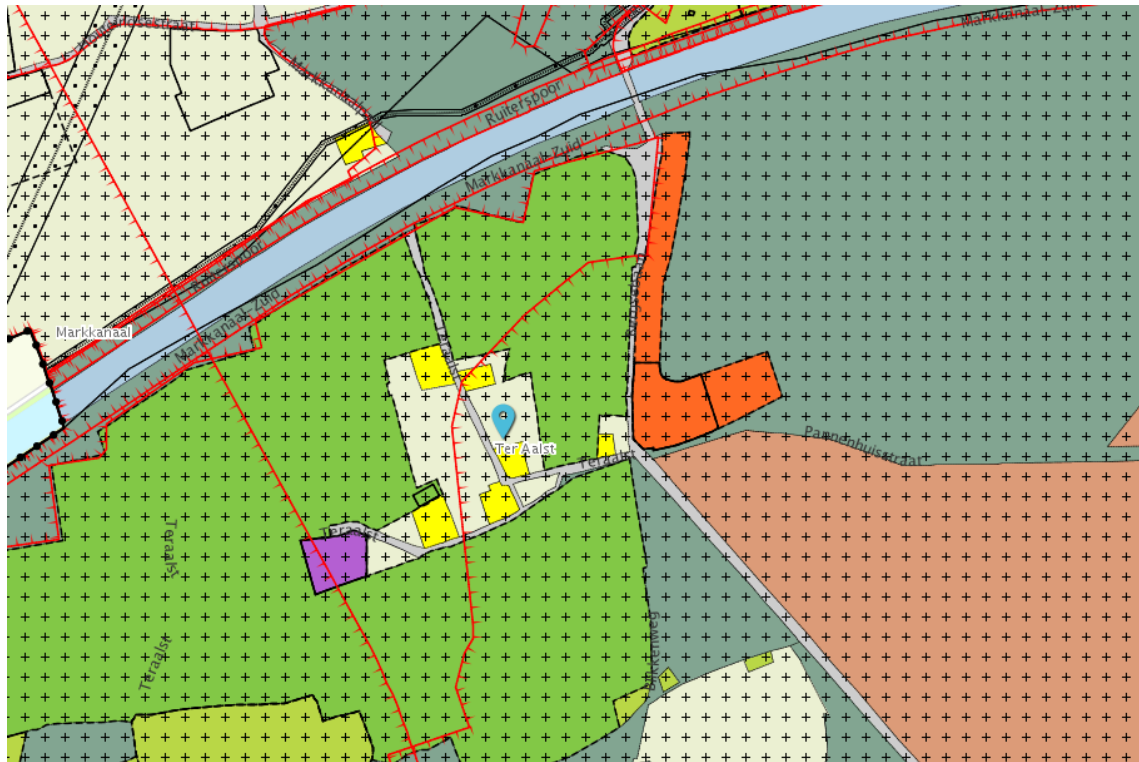
Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Ter Aalst in het buitengebied van de gemeente Oosterhout. Het perceel betreft het terrein ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing achter de woning aan de Ter Aalst nummer 4 en heeft oppervlakte van ca. 1.500 m². Onderstaande afbeelding toont de situatie voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing.



Luchtfoto oude situatie met de agrarische bedrijfsbebouwing

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oosterhout op 8 juli 2014. Tegen enkele onderdelen uit het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Raad van State. Deze beroepen hebben echter geen betrekking op het onderhavige plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2013 van de gemeente Oosterhout

Het voorliggend plangebied is binnen het vigerend bestemmingplan bestemd tot 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – beperking veehouderij'. De voorgestane ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een vrijstaande woning. Het realiseren van een woning is ter plaatse van het plangebied niet toegestaan vanwege het ontbreken van een bouwvlak en de juiste bestemming.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van de toelichting is al volgt samengesteld:

- In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven;
- In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende beleid;
- In hoofdstuk 4 worden uitgangspunten in relatie tot de milieu (-technische) aspecten toegelicht;
- In hoofdstuk 5 komen de hier voorgestane ontwikkeling nader omschreven;
- In hoofdstuk 6 wordt de juridische uitvoerbaarheid samengevat;
- In hoofdstuk 7 wordt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

Het buurschap Ter Aalst is gelegen ten westen van de kern Oosterhout en kent zijn oorsprong in het ontstaan van lintbebouwing langs de weg 'Ter Aalst', nabij de overgang met de Pannenhuisstraat. Het buurschap (bebouwingscluster) Ter Aalst is volledig omgeven door de golfbaan van Landgoed Bergvliet. De aanleg van de golfbaan is rond 2006 gestart en inmiddels voltooid. De golfbaan kent een natuurlijk karakter.

Het bebouwingscluster bestaat voornamelijk uit woningen met incidenteel nog vrijliggende agrarische (voormalige) bedrijfsbebouwing. Enigszins ten westen van het bebouwingscluster, Ter Aalst 9, is het Dierenpension en Catresort 'Ter Aalst' (katten en honden) gesitueerd.

Ten oosten van Ter Aalst is de waterplas 'Put van Caron' gelegen. Deze waterplas heeft zich de afgelopen 20 jaar ontwikkeld als gevolg van diverse zandafgravingen door de firma Jac Caron uit Oosterhout. Ten zuid-westen van de zandafgraving is in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 een bouwvlak opgenomen voor het realiseren van horeca met een bebouwingsoppervlakte van maximaal 1.000 m² en een bouw- c.q. goothoogte van 6 respectievelijk 10 meter. De verwachting is dat deze horeca locatie binnen een jaar (c.q. maximaal 2 jaar) zal worden ontwikkeld.

De bestaande groenstructuur van Ter Aalst wordt voornamelijk bepaald door de aan de noordzijde van de straat aanwezige boombeplanting. Ter plaatse van de brink wordt deze boomstructuur versterkt door de grootte van de bomen en de aangrenzend gelegen bebouwing. De groenstructuur wordt afgewisseld door hagen van de golfbaan, groene afscheidingen van agrarische percelen of het groen dat in de voortuinen van de woningen is gesitueerd. Ter plaatse van het plangebied is nog opgaand struweel aanwezig. Het plangebied is momenteel in gebruik als grasland.



Zicht op plangebied



Zicht op Ter Aalst 3 (links) en 4 (rechts)

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

De onderhavige planlocatie is gelegen ter noord-oosten van de Ter Aalst. Deze weg kent een afwisselend beeld van bebouwing afgewisseld door enkele agrarische percelen. Aan zowel de noord- als zuidzijde van Ter Aalst zijn enkele doorzichten naar de achterliggende golfbaan en op sommige punten het nog verder gelegen landschap aanwezig.

De langs Ter Aalst gelegen bebouwing laat een gemengd ruimtelijk beeld zien. Enerzijds met agrarische bedrijfsbebouwing en anderzijds met vrijstaande woningen van voornamelijk één bouwlaag met een kap, villabebouwing en nog een oorspronkelijke agrarische boerderij met bijbehorende bijgebouwen. De bebouwing vormt geen duidelijke rooilijn door de wisselende afstand tot de weg. De afstand tot de weg is voor alle bebouwing echter niet groot te noemen. De meeste woningen zijn met hun kap evenwijdig ten opzichte van de weg georiënteerd.

De verschillende hoogtes van de omgeving, zoals de hoogteverschillen van de golfbaan, de dijk langs het Markkanaal en het talud van de Ter Aalsterbrug, zorgen voor het steeds verder inkapselen van Ter Aalst als bebouwingsconcentratie. De bebouwingsconcentratie bestaat uit een verzameling van vrijstaande bebouwing op ruime percelen die onderling van elkaar worden gescheiden door openheden naar het achterliggende landschap c.q. de golfbaan. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing vormde hierop een uitzondering, maar maakte onderdeel uit van deze bebouwingsconcentratie.



Zicht op achtererf Ter Aalst 4 en achtergelegen plangebied

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

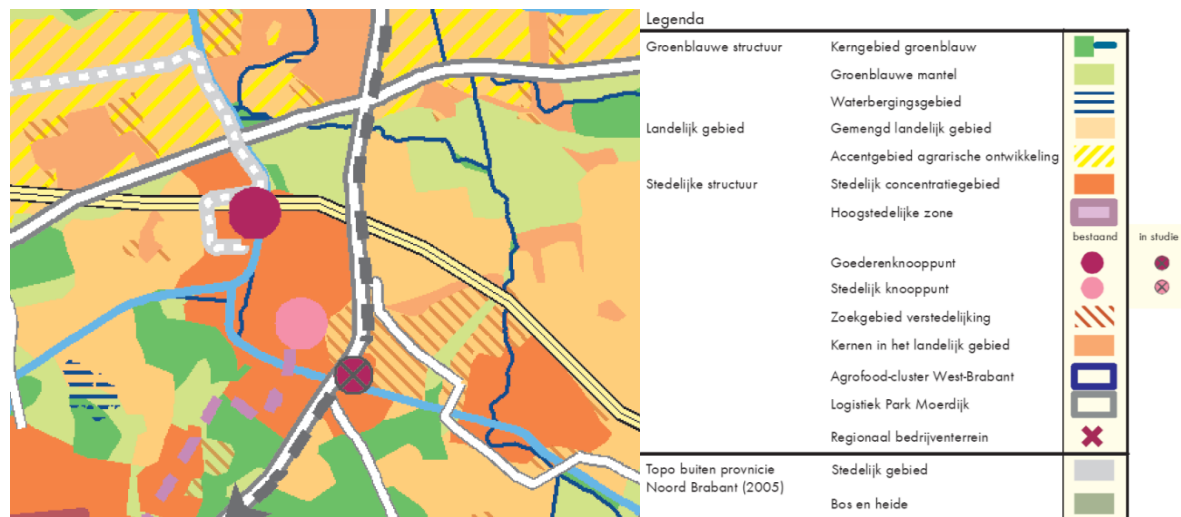
In maart 2014 is de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 in werking getreden. De herziening van de Structuurvisie RO (Svro) 2010 vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie Noord-Brabant is ingeslagen met de vaststelling van de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers'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

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. In de partiële herziening 2014 is ook de recente besluitvorming op Rijksniveau betrokken en zijn diverse nieuwe provinciale besluitvormingsdocumenten verwerkt. Echter, in de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Dit komt ook tot uitdrukking op de (abstracte) structuurenkaart van de Structuurvisie.

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

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogte bestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

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



Uitsnede Structurenkaart

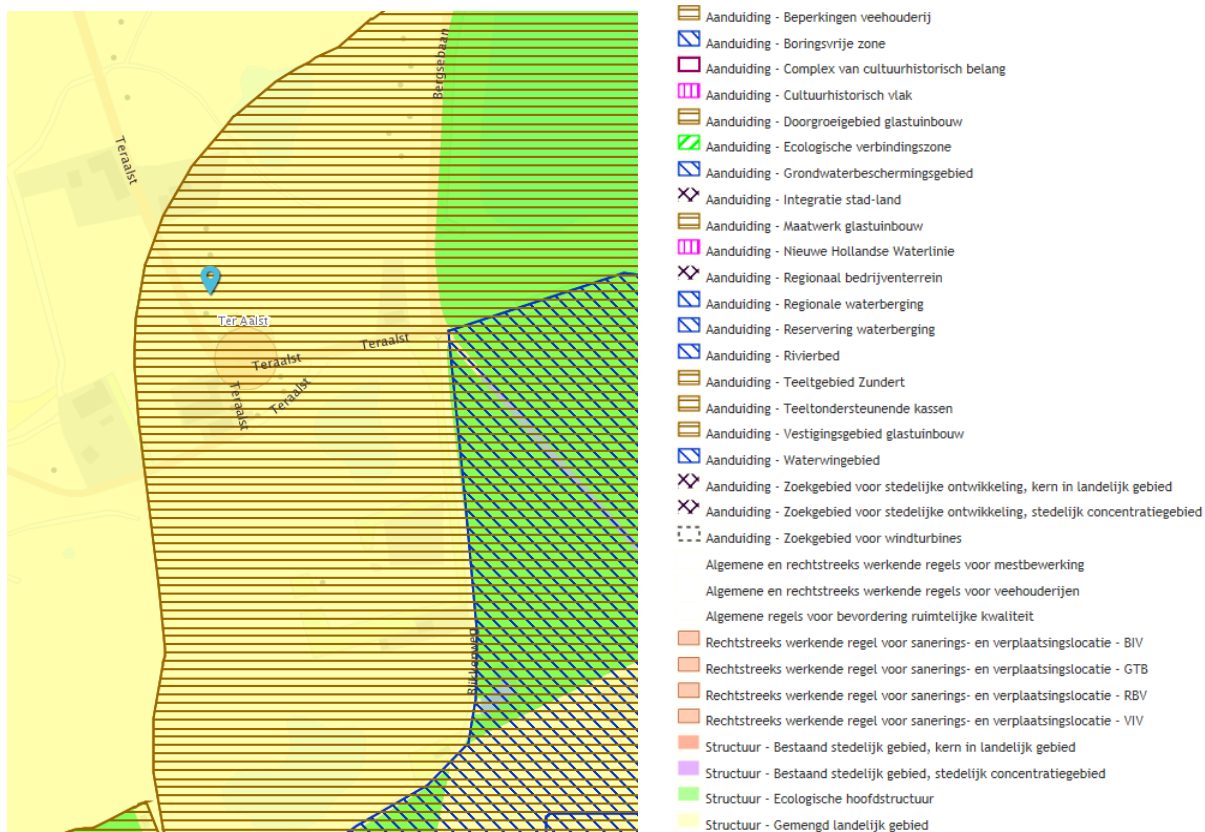
De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart van de Svro. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'.

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

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

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerder structuren heen liggen.



Uitsnede integrale plankaart Verordening ruimte 2014

Ter plaatse van het plangebied zijn de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied', 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit' en 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestverwerking en voor (beperkingen) veehouderijen' van toepassing. Met name de eerste twee aanduidingen zijn relevant en worden hierna beschreven.

Gemengd landelijk gebied

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. In eerste instantie is in artikel 7.7 van de Verordening ruimte bepaald dat het oprichten van nieuwe bedrijfs- of burgerwoningen in het gemengd landelijk gebied is uitgesloten. In artikel 7.8 is, in afwijking van artikel 7.7 (verbod nieuwbouw woningen), bepaald dat het realiseren van een woning mogelijk is middels het toepassen van de Ruimte-voor-ruimte regels. Een ruimtelijk plan voor een Ruimte-voor-ruimte woning dient betrekking te hebben op een gebied gelegen binnen een bebouwingsconcentratie van het gemengd landelijk gebied. In ruil voor het bouwen van een woning dienen overvloedige agrarische bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Op deze wijze wordt voldaan aan de provinciale doelstelling om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Specifieke regels omtrent de sloop van de agrarische bebouwing worden omschreven in de Beleidsregels ruimte-voor-ruimte 2006.

In Bijlage 2 (stedenbouwkundige onderbouwing) is de verantwoording van de ligging van het plangebied binnen een bebouwingsconcentratie opgenomen. Verder blijkt uit bijlage 1 (Toetsingsformulier RvR) dat voldaan wordt aan de saneringsvoorwaarden van de provincie.

Algemene en rechtstreeks werkende regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Niet iedereen heeft dezelfde ideeën over ruimtelijke kwaliteit. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing.

Voor een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling heeft de gemeente een zorgplicht met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1 van Verordening ruimte de volgende onderdelen te bevatten;

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

Ad 1: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap is in artikel 3.2 lid 1 en 2 van de Verordening ruimte bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan minimaal een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten. Doordat de ruimte-voor-ruimte regeling zelf al bijdraagt aan een investering in het landschap, is artikel 3.2 niet van toepassing op onderhavige planontwikkeling.

Ad 2: Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. Deze kernkwaliteiten zijn in hoofdlijnen bepaald in hoofdstuk 2 van de Verordening. In artikel 3.1 van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Verder dient toepassing te zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten behoeve van het realiseren van de onderhavige ruimte-voor-ruimte woning zijn de voormalige agrarische gebouwen gesloopt. Op de locatie wordt middels het onderhavige bestemmingsplan het bouwen van een nieuwe woning voorgestaan.

Ad 3: Effecten op de omgeving en mobiliteit

Binnen de toelichting van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving.

In hoofdstuk 4 van het onderhavige bestemmingsplan worden de omgevingsaspecten nader omschreven, waarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde vanuit de provincie. Verder dient ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit de afwikkeling van het vervoer goed verzekerd te zijn. Uit de tekst van hoofdstuk 5 van de toelichting blijkt dat de afwikkeling van het vervoer goed verzekerd is middels de ontsluiting op het bestaande wegennet. Op deze wijze wordt voldaan aan de door de provincie Noord-Brabant gesteld voorwaarden.

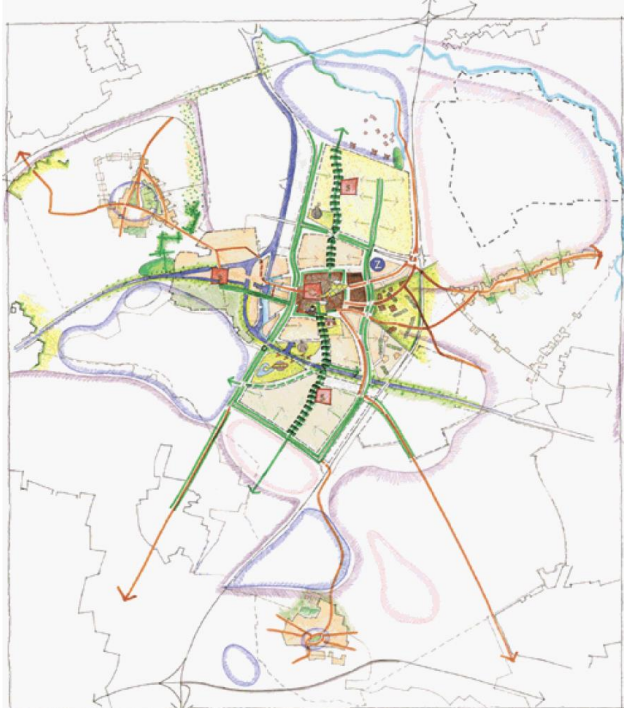
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stadsvisie-Plus 2000 - 2015

De Stadsvisie-Plus is op 30 januari 2001 vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout. In de visie staat aangegeven hoe Oosterhout zich tot 2015 moet ontwikkelen. De visie is opgedeeld in verschillende lagen, of netwerken, aan de hand waarvan een analyse heeft plaatsgevonden. Het gaat hierbij om 4 netwerken:

1. Natuur en landschap als basis;
2. Economie en bijbehorende infrastructuur;
3. Wonen en beleving;
4. Visie op sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen.

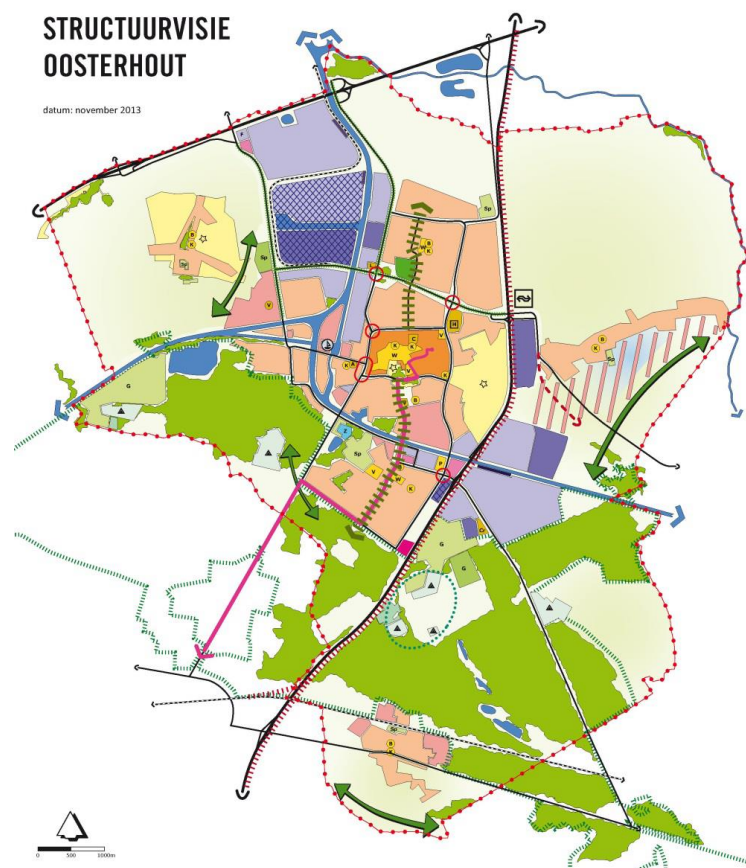
Onderhavige ontwikkeling heeft met name betrekking op het netwerk 'Wonen en beleving'. De nadere inrichting van de woonwijken in Oosterhout wordt gebaseerd op de ligging in het landschapstype. Bijvoorbeeld in Oosterheide zal de sfeer van het bos een meer doordringende grote rol gaan spelen. Zo kunnen de wijken zich van elkaar onderscheiden, wat zowel de betrokkenheid bij de woonomgeving als de algemene oriëntatie in de stad verbetert. De kwantitatieve woningbouwopgave moet, zeker tot 2015, voornamelijk plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Schattingen van de benodigde capaciteit en de te realiseren woningaantallen, wijzen uit dat deze strategie realistisch is.



Uitsnede visiekaart wonen & beleving

3.3.2 Structuurvisie

Door de gemeenteraad is op 22 oktober 2013 een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout vastgesteld. Op basis van de structuurvisie wordt invulling gegeven aan het behoud en de verdere versterking van de positie van Oosterhout. De structuurvisie vormt enerzijds een belangrijke inspiratie- en informatiebron, zodat eenieder op adequate wijze kennis kan nemen van de diverse projecten en de samenhang daartussen. Anderzijds geeft hij duidelijk richting aan de wijze waarop het gemeentebestuur zal omgaan met initiatieven op de verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen naar derden. Bij de beoordeling van initiatieven van derden wordt deze visie als toetsingskader gehanteerd.



Verbeelding Structuurvisie Oosterhout

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

- Continuering van het versterken van kwaliteit;
- Transformatie en structuurversterking;
- Kwaliteitsslag buitengebied;
- Toekomstige sprong over de A27;
- Betere bereikbaarheid.

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema, (wonen, werken, voorzieningen, recreatie, verkeer etc.) omschreven. Aangezien de onderhavige ontwikkeling betrekking heeft op het realiseren van een vrijstaande woning, wordt enkel ingegaan op dit specifieke thema.

Volgens de actuele afspraken, geldend voor de periode 2012 tot 2020, met een doorkijk naar 2030, mag Oosterhout een bouwprogramma realiseren van in totaal 3.035 woningen. Dit betreft de toevoeging aan de woningvoorraad. Vervangende nieuwbouw in het kader van herstructurering is hierin niet meegenomen. Alleen als er meer woningen worden terug gebouwd, komen deze ten laste van het overeengekomen programma. Het realiseren van één vrijstaande woning past binnen het bouwprogramma en het beleid van de gemeente Oosterhout.

3.3.3 Woonvisie 2011 - 2016

Doel van de Woonvisie 2011 – 2016 is om via een gevarieerd aanbod van woningen ervoor te zorgen dat Oosterhout een aantrekkelijke woongemeente blijft voor alle inwonersgroepen. Deze inwoners handelen kritischer op de woningmarkt en vragen steeds meer om maatwerk. Dit vraagt om meer flexibiliteit, oftewel meer consument- en vraaggericht werken vanuit de ontwikkelende partijen.

Met behulp van de Woonvisie wil de gemeente Oosterhout onder andere de woonsituatie van de doelgroepen starters, senioren, arbeidsmigranten en statushouders verbeteren. De thema's (collectief) particulier opdrachtgeverschap, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en samenwerking krijgen specifieke aandacht om de kwaliteit van het wonen te behouden of te verbeteren.

3.3.4 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

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

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

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

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

Onder paragraaf 4.3 van deze bestemmingsplantoelichting worden de aspecten archeologie en cultuurhistorie nader toegelicht.

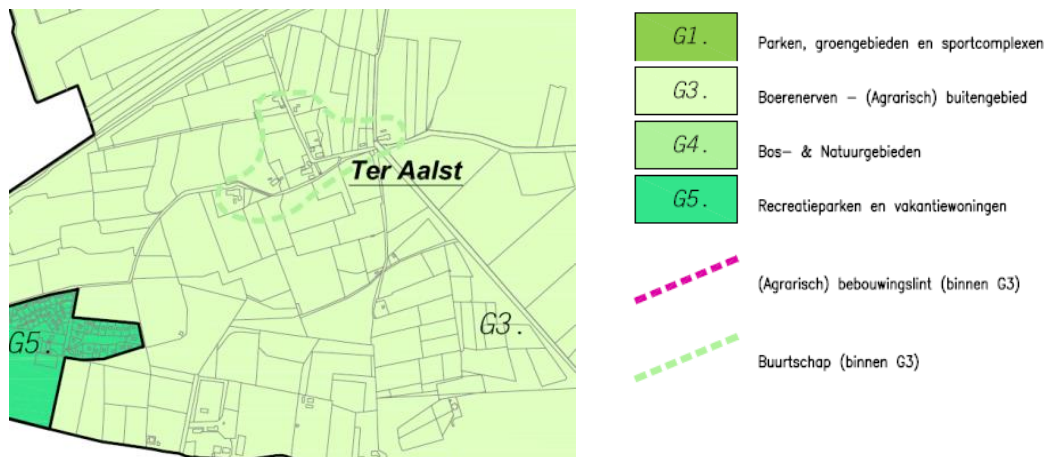
3.3.5 Welstandsnota

De gemeente Oosterhout heeft haar beleid ten aanzien van welstand en monumenten opgenomen in de welstandsnota. Deze welstandsnota is dan ook in 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout, onder de naam 'Gemeente Oosterhout Welstandsnota'. Deze nota is gebaseerd op het idee dat er 4 uitgangspunten zijn, die bepalen wat beeldkwaliteit inhoudt: cultuurhistorische kwaliteit, de ruimtelijke ordening, landschappelijke kwaliteit en de gebouwde kwaliteit. Ze kunnen dan ook niet los van elkaar worden gezien. De welstandsnota gaat primair over de gebouwde kwaliteit, over de kwaliteit van een gebouw op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving. Hiervoor bevat de welstandsnota een samenhangend stelsel van criteria onderverdeeld in drie hoofdgroepen:

- Algemene criteria: algemene architectonische criteria, die worden toegepast in het geval een plan niet of niet volledig voldoet of kan voldoen aan de gebiedscriteria;
- Gebiedscriteria: met welke gebiedsgebonden aspecten moet bij de ontwikkeling van bouwplannen rekening worden gehouden?
- Objectcriteria: standaardregels voor veel voorkomende, kleine plannen.

Op basis van de welstandsniveaukaart is het plangebied gelegen binnen welstandsniveau 2. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Niveau 2 is van toepassing op de meeste coherente woon-, werk- en leefomgevingen. Het onderhavige plangebied wordt benoemd als 'buitengebied'. Voor het plangebied (niveau 2) gelden de per aspect de volgende niveaus van welstandstoetsing:

- Hoofdaspecten: streng;
- Deelaspecten: kritisch;
- Detailspecten: licht.



Uitsnede bouwstenenkaart Welstandsnota

De bebouwingsconcentratie 'Ter Aalst' is op de bouwstenenkaart van de Welstandsnota aangeduid als 'Boerenerven – (Agrarisch) Buitengebied' met de specifieke aanduiding 'Buurtschap'. In de Welstandsnota zijn hiervoor specifieke criteria aangegeven. De hoofdaspecten worden hierbij onderverdeeld in plaatsing/situering, massavorm, gevelopbouw, materiaal (hoofdvlakken) en kleur (hoofdvlakken). Verder is voor de deelaspecten nog de gevelindeling van belang. Voor de detailspecten wordt vervolgens getoetst op materialen en kleuren, detaillering en bouwwerken op erven.

De omgevingsvergunning ten behoeve van bouw zal worden voorgelegd aan de welstandsc commissie.

3.3.6 Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)

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

4 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

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

4.1 Wet geluidhinder

Door AGEL adviseurs is een akoestisch onderzoek wegverkeer verricht voor de planlocatie. De resultaten uit het onderzoek zijn opgenomen in de memo Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Ter Aalst 4 te Den Hout', AGEL adviseurs, d.d. 3 maart 2015, kenmerk 20140268. De memo is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Om te kunnen beoordelen of het plan akoestisch haalbaar is, zijn de geluidcontouren van de gezoneerde wegen binnen een straal van 200 meter in kaart gebracht. Uit de rekenresultaten blijkt vervolgens dat de geluidbelasting ten gevolge van zowel de Ter Aalst als de Bergsebaan in het gehele plangebied lager is dan 48 dB. Daarnaast blijkt dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het milieuaspect geluid vormt geen beperking voor de realisatie van de woning.

4.2 Bodem

Ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor bouw, dient bij de omgevingsvergunning te zijner tijd een gedegen bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden overlegd. In opdracht van de initiatiefnemer heeft AGEL adviseurs een vooronderzoek Bodem uitgevoerd ter plaatse van de onderhavige planlocatie. Dit onderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Van de onderzoekslocatie en relevante omgeving zijn geen relevante gegevens naar voren gekomen die duiden op de aanwezigheid van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie;
- Geconcludeerd kan worden dat, gezien het historisch gebruik, de bodemkwaliteitskaart en de bodemgesteldheid, de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van de aanwezigheid van bodemverontreiniging;
- Indien bij verdere toekomstige ontwikkelingen op de locatie in het kader van de besluitvorming de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dient te worden vastgelegd kan uitgegaan worden van een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie;
- Dit betekent dat conform de NEN 5740 de strategie 'onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie' (ONV) van toepassing is, waarbij tevens verkennend onderzoek naar asbest in bodem geadviseerd wordt. Dit ter volledige uitsluiting van het voorkomen van asbest ten gevolge van de uitgevoerde sloopwerkzaamheden van de voormalige opstallen.

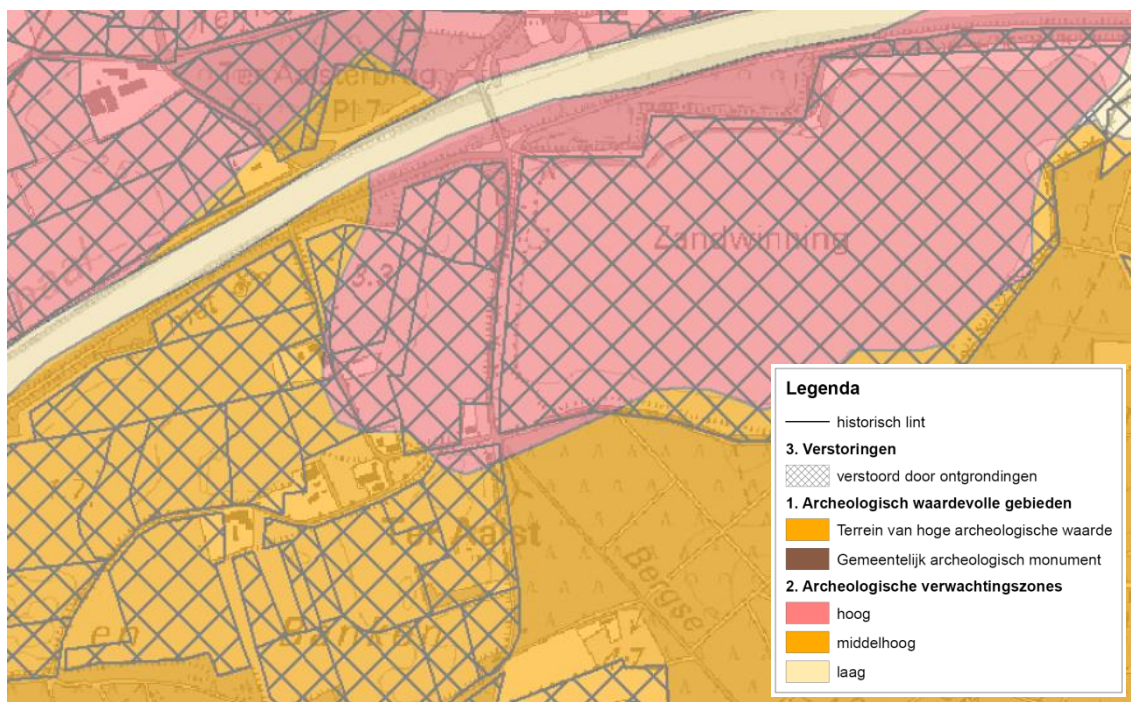
4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Oosterhout heeft haar beleid ten aanzien van cultuurhistorie, monumenten en archeologie opgenomen in de Beleidsnota 2008-2018.

Met dit beleid wil de gemeente het erfgoed van Oosterhout beschermen én ontwikkelen. Vanuit een integrale benadering van het cultuurhistorisch erfgoed wil de gemeente een win-winsituatie creëren. Cultuurhistorisch erfgoed kan immers gebaat zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen, als dit erfgoed op respectvolle wijze wordt meegenomen in de planvorming. Daarnaast kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een meerwaarde krijgen door cultuurhistorie, doordat cultuurhistorisch erfgoed kan fungeren als drager van de identiteit van het gebied. Tenslotte wil de gemeente het cultuurhistorisch erfgoed van Oosterhout voor een breed publiek zichtbaar en beleefbaar maken.

Ten behoeve van het archeologisch beleid is door de gemeente op 24 januari 2012 de gemeentelijke Erfgoedkaart vastgesteld. Hierin is een beschrijving van het beleidskader opgenomen. Daarnaast wordt ingegaan op de ontwikkeling van het landschap en de situatie van de ondergrond van Oosterhout, aangevuld met de reconstructie van het landschap in verschillende perioden van de ontwikkelingsgeschiedenis.



Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout, Archeologische beleidskaart

Binnen de archeologische beleidskaart is voor het gehele grondgebied van de gemeente de archeologische (verwachtings-) waarde weergegeven. Op basis de onderverdeling in een lage, middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten, is het beleid geformuleerd ten aanzien van ondergrenzen voor het doen van onderzoek.

Zoals het voorgaande kaartbeeld toont kent de gemeente Oosterhout het voorliggend plangebied een hoge verwachting toe. Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' is dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Binnen de planregels zijn restricties opgenomen voor het bouwen. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot. Aanvullend is een uitzondering opgenomen voor de bouw van een gebouw of uitbreiding van een bestaand met ten hoogste 100 m².

De nieuwbouw van de ruimte-voor-ruimte woning is gesitueerd ter plaatse van de, inmiddels gesloopte, voormalige bedrijfsbebouwing. De toekomstige oppervlakte van woning is significant kleiner dan de voormalige oppervlakte van de bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt aan de bouwregels vanuit de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' voldaan. Tevens geldt dat bij het slopen van de bedrijfsgebouwen de ondergrond ernstig is verstoord.

Op enkele meters afstand (circa 10 meter) vanaf perceel Teraalst 6 is het gehele perceel tussen Teraalst 4 en 6 geroerd. De bovenlaag (zwarte grond) tot een diepte van 2 tot 3 meter is voor op, de toen in aanleg zijnde, golfbaan geschoven. Daarna is alle witte grond over het perceel verdeeld, gladgestreken en aangestampt. De mestputten zijn gedempt. Vervolgens is alle zwarte grond over het perceel verdeeld. Op de meeste plaatsen ligt maar 20 - 30 cm zwarte grond. Er is zeker een meter diep geroerd op de plaatsen waar geen gebouwen of putten aanwezig waren.

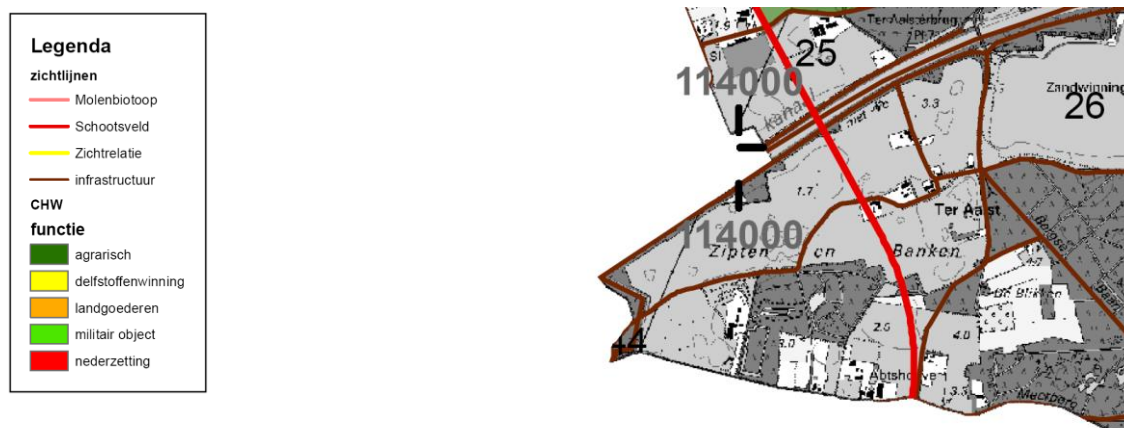


Foto's afgravingen bij het slopen van de bedrijfsgebouwen

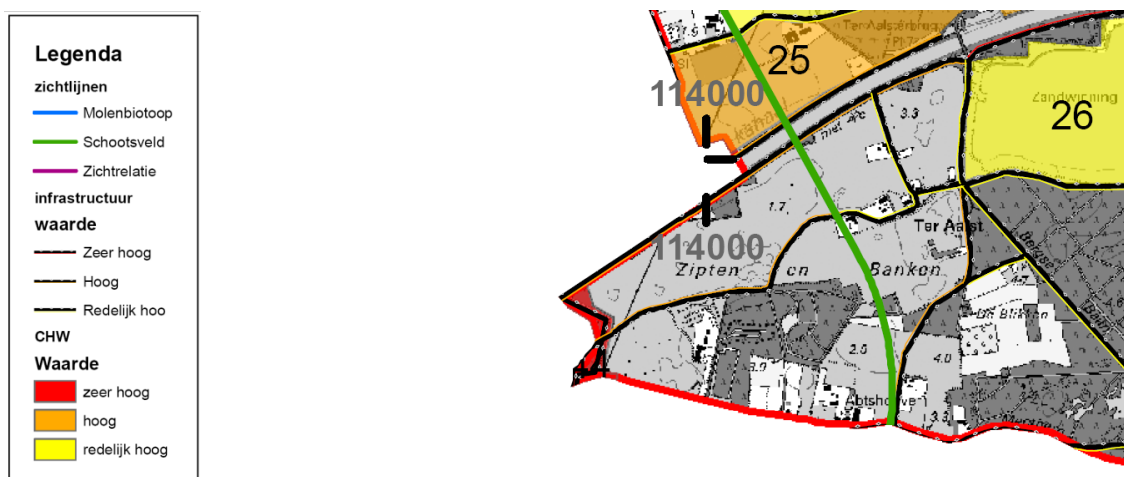
Op basis van de foto's en een bezoek (maart 2015) ter plaatse, is door de gemeentelijk beleidsmedewerker monumenten en archeologie geconcludeerd dat de bodem van het plangebied ten tijde van de aanleg van de golfbaan en de sloop van de varkensstallen reeds tot onder het archeologisch relevante niveau is geroerd. Archeologisch onderzoek ten behoeve van deze ontwikkeling is niet meer nodig. Indien men tijdens bouw- of andere werkzaamheden desondanks toch op archeologische resten stuit, wordt dit conform artikel 53 van de Monumentenwet zo spoedig mogelijk gemeld bij de bevoegde overheid.

Cultuurhistorie

Ten behoeve van het vaststellen van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld.



Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout, historische geografie



Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout, Waardenkaart historische geografie



Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout, Waardenkaart historisch groen

Uit voorgaande kaartbeelden blijkt dat de weg Teraalst een infrastructurele waarde kent, met een redelijk hoge Cultuurhistorisch Waarde als zichtlijn.. Het voorliggend plan voorziet in de toevoeging van één woning aan de noordoostzijde van de Teraalst. De voorgestane ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de historische lijnstructuur, maar draagt bij eerder bij aan een verdere versterking van deze structuur

4.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

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

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

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

4.5 Water

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te voeren. Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktelichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de Keurkaart. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

4.5.1 Huidige waterhuishouding

Het plangebied is altijd volledig verhard geweest door bestrating en agrarische bebouwing. De agrarische bebouwing was met het dakoppervlak aangesloten op het gemeentelijk riool. Deze

agrarische bebouwing is recent gesloopt. Het plangebied is momenteel in gebruik als grasland en heeft een oppervlakte van 1.500 m² (<2.000m²). Ten tijde van droge of natte perioden zal het regenwater infiltreren dan wel verdampen binnen het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of grondwaterbeschermingszone. In de direct omgeving van het plangebied is geen open water aanwezig.

4.5.2 Toekomstige waterhuishouding

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning. De toekomstige verharding van het perceel is op dit moment onbekend. In het kader van een 'worst-case' scenario gaan we er derhalve vanuit dat het volledige plangebied wordt verhard. Het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater dienen bij nieuwe ontwikkelingen gescheiden te worden afgevoerd.

Afvalwater

De toekomstige bebouwing binnen het plangebied zal worden aangesloten op het aanwezige gemeentelijk riool. Ter plaatse van het plan is een drukriolering aanwezig. Voor de lozing van het afvalwater zal een nieuwe aansluiting op de drukriolering worden gemaakt.

Hemelwater

Op basis van de Keur is een vergunning noodzakelijk voor het lozen op oppervlaktewater van hemelwater dat afkomstig is van verhard oppervlak van 2.000 m² of meer. Vanwege de aanwezigheid van een pers/drukriolering is het niet toegestaan om het regenwater op dit riool aan te sluiten. Het regenwater zal derhalve geloosd worden op in de nabijheid van het plangebied gelegen oppervlakte of er zal een infiltratievoorziening worden gerealiseerd.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dient aandacht te worden geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijk materialen. Verder mogen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Om te voldoen aan de watertoets is deze waterparagraaf formeel ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. Het advies van het waterschap is ontvangen op 20 januari 2015, waarin het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van de wateraspecten voor onderhavige planontwikkeling.

4.6 Flora en fauna

Door AGEL adviseurs is een quickscan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Quickscan Flora- & faunawet Ter Aalst 4 te Den Hout' d.d. 8 december 2014, met kenmerk 20140268-00. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de

Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur. De Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Binnen een afstand van 7,8 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. Het Natura 2000-gebied betreft een vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de omvang en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied. Eventueel versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS bevindt zich op een afstand van 180 meter ten oosten van het plangebied. Door de ontwikkeling zal de EHS niet in omvang verkleinen of negatief worden beïnvloed.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Planten

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het 'verdwijnen' van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen op basis van de checklist 'inschatting vooronderzoek vleermuizen' onderzocht. Door de afwezigheid van bebouwing in het plangebied kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten worden uitgesloten. De aanwezige bomen in het plangebied zijn te klein van omvang om als vaste rust- en verblijfplaats voor boombewonende soorten te kunnen dienen.

Vleermuizen maken vaak jarenlang gebruik van vaste aanvliegeroutes, het behoud van groene lijnelementen kan daarom cruciaal zijn voor de instandhouding van het leefgebied. De groene lijnelementen in de directe omgeving van het plangebied hebben een dermate omvang dat deze naar alle waarschijnlijkheid gebruikt zullen worden door vleermuizen. De paar heesters en bomen in het plangebied zijn slechts enkele meters hoog, sluiten niet aan op andere groene lijnelementen en maken dan ook geen cruciaal onderdeel uit van vaste aanvliegeroutes.

Tevens zal de nieuwe woning in het landschap worden ingepast door middel van een groene omkadering van inheemse soorten. Er is met de planontwikkeling geen sprake van aantasting van mogelijke vaste vliegroutes (onderdeel van het leefgebied), tevens zijn in de nabije omgeving meer dan voldoende alternatieve vliegroutes aanwezig. De planontwikkeling zal niet leiden tot de ongeschiktheid van één of meer vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

Vogels

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Amfibieën

Biotopen met oppervlaktewater zoals poelen en plassen zijn niet aanwezig in het onderzoeksgebied. In het aanliggende golfveld zijn meerdere waterpartijen aanwezig. Op een afstand van circa 50 meter ligt de dichtstbijzijnde. Een dergelijk ecotoop vormt voor amfibieën een geschikt leefgebied. Op grond hiervan en op basis van de verspreidingsgegevens van de provincie is het aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het 'verdwijnen' van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Overige soortgroepen

De grasvegetatie binnen het plangebied is zeer kort door de intensieve begrazing van schapen. Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelde. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat er vanuit het aspect Flora- en Faunawetgeving geen belemmeringen voorzien worden ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Voor de beoordeling van het onderdeel externe veiligheid zijn bepalend het plaatsgebonden risico en het groepsrisico behorende bij een risicobron in de omgeving van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het plaatsgebonden risico is een maat voor de kans van overlijden van een persoon op een bepaalde afstand van een risicobron.

Voor het plaatsgebonden risico geldt een veiligheidscontour met een PR van 10^{-6} per jaar. Binnen deze contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd. Een woning is een kwetsbaar object.

Er zijn, door de grote afstand, in de omgeving geen risicobronnen gelegen die een relevante invloed hebben op het plangebied. Daarmee is het veiligheidsniveau aanvaardbaar.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het plan betreft de bouw van een woning. Bepaald dient te worden of nabijgelegen inrichtingen worden beperkt in hun bedrijfsvoering en of een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning kan worden gegarandeerd. In de directe omgeving komen een aantal bedrijfsfuncties voor. Het gaat om:

- De golfbaan aan de Salesdreef;
- Horecagelegenheid aan de Bergse Baan 37;
- Honden- en kattenpension aan de Ter Aalst 9;
- Een nieuwe geprojecteerde horecagelegenheid nabij de Put van Caron;
- Diverse agrarische bedrijven.

Golfbaan

Voor de golfbaan (milieucategorie 1) geldt een richtafstand van 10 meter op basis van het aspect geluid. De afstand tot de woning bedraagt ten minste 20 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand.

Horecagelegenheid en honden- en kattenpension

De horecagelegenheid en het honden- en kattenpension, waarvoor maximaal milieucategorie 3.1 en een richtafstand van 100 meter geldt, zijn op ten minste 150 meter afstand van de woning gelegen. Derhalve gelden er geen belemmeringen voor het plan vanuit deze inrichtingen.

Nieuwe horecagelegenheid

Ten oosten van de woning is een horecagelegenheid geprojecteerd aan de Pannenhuisstraat ong. In het kader van de realisatie van deze horecagelegenheid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.¹ Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst optredende geluidbelasting, aan de Ter Aalst nummer 2, 50 dB(A) bedraagt incl. 10 dB toeslag voor muziekgeluid voor de feestzalen. De etmaalwaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt niet overschreden.

Omdat het plangebied op iets grotere afstand is gelegen, zal de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woning eveneens voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit.

¹ "Akoestisch onderzoek, Horecagelegenheid Meer, Pannenhuisstraat ong. Den Hout", versie D02 met het projectnummer 20140351, d.d. 10 oktober 2014 en memo 12 november 2014.

Diverse agrarische bedrijvigheden

De nieuwe woning is een geurgevoelig object in de zin van de Wet veehouderij en geurhinder en het Activiteitenbesluit en wordt beschouwd als een Ruimte-voor-Ruimte woning. Daarvoor geldt altijd een vaste afstand tot een veehouderij. Omdat de woning buiten de bebouwde kom is gelegen, is de vaste afstand 50 meter. Binnen deze afstand zijn geen veehouderijen gelegen. Tevens geldt dat de dichtstbijzijnde (intensieve) veehouderijen op meer dan 800 m van het plangebied is gelegen. Daardoor is de achtergrondbelasting zeer laag in het plangebied.

4.9 Duurzaamheid

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

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

4.10 Kabels en leidingen

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

Ten oosten van het plangebied, buiten het hekwerk maar binnen perceelsgrens, is een laagspanningstracé gelegen. De ligging van deze leiding maakt het noodzakelijk om voor aanvang van de bouwwerkzaamheden overleg te voeren met de eigenaar van deze leiding, proefsleuven te trekken en een KLIC-melding in te dienen.

4.11 Mer

4.11.1 Toetsingskader

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

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

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

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

Onderzoek en conclusies

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

5 BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING

5.1 Planbeschrijving

In Ter Aalst kan kwaliteitsverbetering van de bebouwingsconcentratie samengaan met bebouwingsmogelijkheden zonder dat het omliggende landschap wordt aangetast. Uitgangspunt voor de onderhavige planontwikkeling is het realiseren van één vrijstaande woning ten noorden van de bestaande woning van Ter Aalst 4. Bij de positionering van de toekomstige woning is rekening gehouden met deze open bebouwingsstructuur en de aanwezige woonbebouwing. De woning zal evenwijdig aan de voorgevelrooilijn van de naastgelegen bebouwing worden gesitueerd. Op deze wijze wordt aangesloten bij het huidige verloop van wisselende afstand van de bebouwing tot de weg, maar evenwijdige rooilijnen. De stedenbouwkundige onderbouwing is verder uitgewerkt in de rapportage 'Stedenbouwkundige onderbouwing Ruimte-voor-Ruimte woningen Ter Aalst', die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Met een perceeldiepte tussen de 45 en 50 meter sluit de diepte van het perceel aan bij de diepte van de percelen ten noorden en zuiden van het plangebied. Verder is er ruime afstand aangehouden ten opzichte van de naastgelegen bebouwing en zijdelingse percelen. Dit om de openheid te waarborgen. De gewenste ontwikkeling is in de navolgende afbeelding nader gevisualiseerd.



Stedenbouwkundige visie planontwikkeling met een cirkel rondom de planlocatie

De maat en schaal van de toekomstige woning dient te worden afgestemd op de aanwezige bebouwing. Deze woonbebouwing bestaat voornamelijk uit historische (agrarische) woonbebouwing of nieuwe vrijstaande woningen in uiteenlopende breedtematen en met de gevel evenwijdig gelegen aan Ter Aalst. De architectonische uitstraling zal een landelijke verschijningsvorm middels één bouwlaag met een kap betreffen.

5.2 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de ontwikkelingslocatie vindt plaats via Ter Aalst en de Bergsebaan .
Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie dienen voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woonfunctie te worden gerealiseerd.
In de gemeentelijke nota 'Stilstaan bij parkeren' is opgenomen dat voor woningen binnen het dure segment een norm van 2,1 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd (incl. 0,3 voor bezoekers). Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Oosterhout dient aldus per woning voorzien te worden in 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Het dient hier te gaan om twee naast elkaar gelegen parkeerplaatsen. Bij twee achter elkaar gelegen parkeerplaatsen wordt niet voldaan aan de gestelde norm.

6 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Het juridische plan

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

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

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

6.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

Artikel 3: Wonen

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor woondoeleinden, aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven. Aan de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven zijn nadere regels verbonden. De grootte van het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt circa 1.500m².

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. Verder is de maximale goot- en bouwhoogte in de regels aangegeven. In de regels zijn tevens de volgende nadere bebouwingsregels gegeven:

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

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. In het kader van het vooroverleg hebben de Provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta een reactie ingediend. De ingekomen vooroverlegreacties zijn als bijlage 6 en 7 aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Provincie Noord-Brabant

Per brief van 11 februari 2015 geeft de provincie aan het bestemmingsplan te hebben getoetst aan de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan heeft de provincie geen opmerkingen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie niet aangepast. De reactie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Waterschap Brabantse Delta

In de brief van 20 januari 2015 geeft het dagelijks bestuur van het Waterschap een positief wateradvies.

Reactie gemeente:

Binnen paragraaf 4.5 van het onderhavige bestemmingsplan is de positieve vooroverlegreactie van het Waterschap benoemd.

7.1.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Herziening 2 (Teraalst 4)" is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 14 mei 2015 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen heeft één rechtspersoon gebruik gemaakt.

Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting aangepast. De wijziging betrof het in de toelichting aanpassen van de indicatieve afstand behorende bij de nabij gelegen honden- en kattenpension. Deze wijziging heeft geen betrekking op, of gevolgen voor de voorgestane ontwikkeling, de regels of de verbeelding.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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