

Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) Herziening 34 (Hespelaar 14 Den Hout)

Gemeente Oosterhout

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

DATUM:
28-12-2023

REFERENTIE:
20210590-00





**Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint
Oosteind), Herziening 34 (Hespelaar 14)**

Opgesteld door:
Stantec B.V.

Projectnummer:
2021059-00

Documentnaam:
Bestemmingsplan Hespelaar 14 Den Hout

Datum:
28 december 2023

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
VA02	MK		28 12 2023

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 022 77 40 432
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0	Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied: ligging en begrenzing	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	2
2.0	Hoofdstuk 2 Beschrijving ontwikkeling	3
2.1	Plangebied	3
2.2	Ontwikkeling	5
3.0	Hoofdstuk3 Beleid Ruimtelijke ordening	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	16
4.0	Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	19
4.1	Leefomgeving	19
4.2	Groen	22
4.3	Natuur	23
4.4	Water	25
4.5	Cultuur	28
4.6	Milieu	32
5.0	Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	43
5.1	Juridische uitvoerbaarheid	43
5.2	Handhaafbaarheid	45
5.3	Economische uitvoerbaarheid	46
6.0	Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

Bijlagen:

Bijlage 1:	Certificaat Bouwtitel Ruimte voor Ruimte
Bijlage 2:	Waterparagraaf
Bijlage 3:	Berekeningsjournal AERIUS-calculator
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5:	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 6:	Bodemonderzoek
Bijlage 7:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 8:	Omgevingsdialoog
Bijlage 9:	Selectiebesluit archeologie
Bijlage10:	Wateradvies
Bijlage 11:	Reactienota zienswijzen
Bijlage 12:	De gesloopte stal en sleufsilo's Hoevestraat 17
Bijlage 13:	De ingetrokken dierenrechten Hoevestraat 17

1.0 HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld voor het toevoegen van een woning aan de Hespelaar 14 te Den Hout. De initiatiefnemers van dit plan zijn de huidige eigenaren van de bestaande woning. Door de jaren heen is bij initiatiefnemers de behoefte ontstaan naar een kleinere woonruimte binnen de dorpsgrenzen.

Het vinden van een geschikte kleinere woning in Den Hout blijkt echter een uitdaging. Voornemen is om een nieuwe woning aan de oostzijde van de tuin behorende bij de bestaande woning te realiseren. Om op deze plek een woning te kunnen realiseren hebben initiatiefnemers het huidige perceel opgesplitst in twee percelen. Op die manier kunnen initiatiefnemers kleiner gaan wonen en zodoende dragen zij ook bij aan de woningbouwopgave in Den Hout.

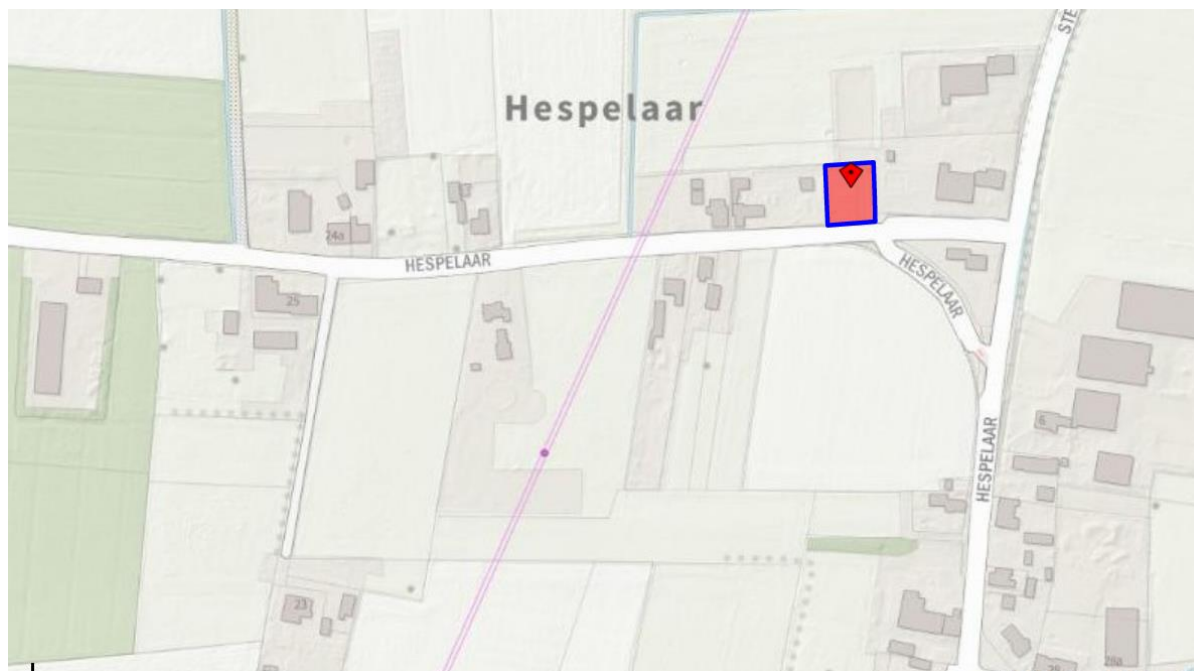
De realisatie van het voorgenoemde initiatief past echter niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken, dient voor de nieuwe locatie een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden bepaald in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. In deze plantoelichting wordt de onderbouwing gegeven voor de bestemmingsplanherziening.

Voor wonen in het buitengebied dient gebruik te worden gemaakt van de Ruimte voor Ruimteregeling van de provincie Noord-Brabant. Bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV is de benodigde titel aangekocht.

1.2 PLANGEBIED: LIGGING EN BEGRENZING

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Oosterhout en betreft het perceel aan de Hespelaar 14 in Den Hout. Het perceel, gelegen ten noorden van het kerkdorp Den Hout, is opgesplitst in twee kavels. De kavels zijn kadastraal bekend als gemeente Oosterhout sectie U, nummers 2293 en 2294 en hebben een oppervlakte van 1.791 m² en respectievelijk 884 m². De woning wordt gerealiseerd op perceelnummer 2294. Het plangebied ligt aan de Hespelaar, een van de toegangswegen van Den Hout. Aan de noordzijde ligt het plangebied tegen de agrarische gronden van het buitengebied. Ten noorden van deze gronden ligt de Weststadweg en de A59. Aan de oostzijde wordt het gebied begrenst door de perceelsgrens van het woonperceel aan de Stelvenseweg.

Het plangebied is op onderstaande afbeelding in blauw omkaderd.



Figuur 1: Situering van het plangebied Hespelaar 14 Den Hout

1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voor het plangebied gelden het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013, incl. Lint Oosteind', (vastgesteld 28 augustus 2014), het bestemmingsplan 'Reparatie herziening buitengebied 2016', (vastgesteld 27 mei 2016) en 'Paraplu herziening parkeren Oosterhout' (vastgesteld 3 juli 2018). Het plangebied is in het vigerend bestemmingplan bestemd tot 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden is één woning met bijbehorende gebouwen toegestaan. Er gelden geen gebiedsaanduidingen ter plaatse van het plangebied.

De voorgestane ontwikkeling betreft het toevoegen van een woning op het perceel. Het toevoegen van een woning is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor deze planherziening noodzakelijk is.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het plangebied en de ontwikkeling nader omschreven. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een verantwoording gegeven op de juridische planvorm. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en juridische uitvoerbaarheid van de plannen.

2.0 HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING ONTWIKKELING

2.1 PLANGEBIED

2.1.1 Historische beschrijving

De kern Oosterhout is ontstaan op de grens van zand- en kleigronden, op een kruising van landwegen. De kern Oosterhout heeft zich in eerste instantie ontwikkeld langs een aantal linten, die in een uitwaaiend patroon richting de kernen in de omgeving liepen. Op de kruising van de bebouwingslinten ontstond een groot dorp met van oorsprong een open ruimtelijke structuur. In de 19^e eeuw vond rond de pleinen Markt en Heuvel verdichting van deze structuur plaats. Hier ontstond een centrumgebied waar handel en nijverheid zich vestigden.



Figuur 2: Oosterhout rond 1900

Naast deze belangrijkste dorpskern ontwikkelden zich in het buitengebied verschillende buurtschappen en kleinere dorpen, die voornamelijk een agrarische functie hadden. Kenmerkend voor Oosterhout waren de wegen die in een sterpatroon samenkwamen op de Markt en de kern Oosterhout verbonden met de omliggende plaatsen zoals Breda, Geertruidenberg en Dongen.

In de 20^e eeuw zijn rondom het centrumgebied de eerste woonwijken aangelegd. Na de tweede wereldoorlog groeide Oosterhout explosief. Vanaf de jaren 50' zijn in verschillende periodes diverse uitbreidingswijken gerealiseerd.

Het dorp Den Hout ligt ten westen van de kern Oosterhout in de provincie Noord-Brabant en kenmerkt zich als voormalige akkernederzetting. Den Hout is één van de drie kerkdorpen van de gemeente Oosterhout en ligt ten zuiden van de snelweg A59. Aan de Oostzijde wordt Den Hout begrensd door de bedrijventerreinen van Oosterhout en in het zuiden ligt het Markkanaal. Het dorp is omringd door landbouwgebieden met verschillende buurtschappen, zoals Vrachelen en Hespelaar, in de omgeving. Ondanks de groei van de nabijgelegen kern Oosterhout is het dorp nog steeds herkenbaar als een solitair dorp in het buitengebied.

Het dorp Den-Hout kent een overwegend groen karakter door de diverse laanbeplanting langs de wegen rondom het dorp en de beplanting op de perceelsgrenzen van de bebouwing. Aan het eind van de 19de eeuw en het begin van de 20ste eeuw werd de lintbebouwing steeds dichter bebouwd. Ook langs de randen van de diverse invalswegen, zoals de Achterstraat, Vrachelsestraat, Ruiterspoor en Eindsepad, werd de lintbebouwing meer verdicht. Langs deze linten werd de bebouwing echter aan beide zijden van de wegenstructuur gepositioneerd.

Naast woningen zijn diverse voorzieningen aanwezig. Er bevinden zich in het dorp diverse sportvoorzieningen, waaronder een voetbalvereniging en tennisclub. Daarnaast is een basisschool en een kerk aanwezig.

In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op de cultuurhistorische en archeologische waarden binnen het plangebied.

2.1.2 Structuur plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het kerkdorp Den Hout, tussen de Houtste Akker en het Broek. Den Hout is gelegen aan de westzijde van de gemeente Oosterhout en is een van weinige brinkdorpen binnen de Provincie Noord-Brabant.

Het gebied ligt aan een langgerekt (open) lint van boerderijen. Dit lint is typerend voor ontginningen van laaggelegen natte gebieden, waarin rond 1300 op korte afstand van elkaar sloten gegraven werden, die zich uitstrekten in het natte gebied.

Kenmerkend voor de Hespelaar zijn de geclusterde woningen, waarbij de verschillende clusters door weilanden zijn gescheiden. De woning aan de Hespelaar 14 ligt in het eerste cluster gezien vanaf het dorpshart van Den Hout.

In Den Hout is de authentieke vorm en uitstraling van de brink (de Houtse Heuvel) behouden, daarom is het dorp aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De woning aan de Hespelaar 14 valt buiten het beschermd gebied.

In de bestaande situatie is het oorspronkelijke perceel opgesplitst in een kavel met een oppervlakte van 1.791 m² en een tweede kavel met een oppervlakte van 884 m². Op deze tweede kavel wordt de nieuwe woning gebouwd. De bestaande woning met bijbehorende schuur is gesitueerd op de westzijde van het perceel. Op het midden van het perceel is een kleine stal gebouwd. De tuin aan de oostzijde van deze stal bestaat in de bestaande situatie uit een kleine weide voor kippen en enkele fruitbomen.

De oprit bevindt zich aan de oostzijde van het perceel en loopt achter de tuin langs naar een parkeerplaats bij de woning. De bestaande woning heeft een oppervlakte van ongeveer 125 m² en circa 100 m² aan bijgebouwen.



Figuur 3: Bestaande situatie

2.2 ONTWIKKELING

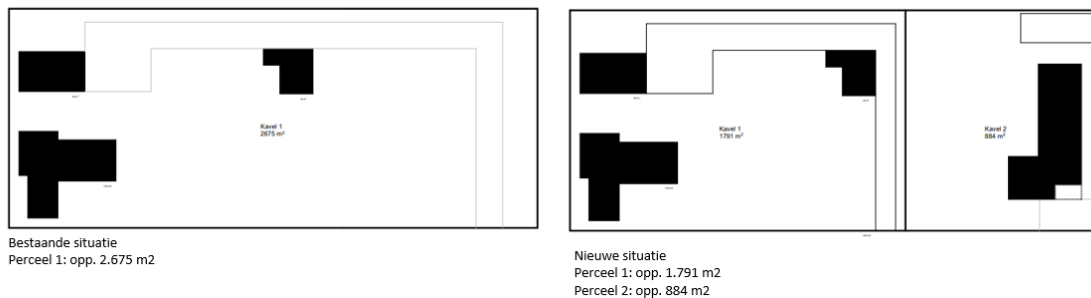
2.2.1 Het plan

In de toekomstige situatie wordt een vrijstaande woning gerealiseerd op het nieuwe perceel. Zo ontstaan ruime kavels geschikt voor twee vrijstaande woningen. De woning wordt ter plaatse van de huidige oprijlaan gerealiseerd. Op deze manier gaat er zo min mogelijk ruimte van de huidige tuin verloren.

Doordat de woning op het meest oostelijk deel van het perceel wordt gerealiseerd, blijft er voldoende ruimte vrij tussen de nieuwe woning en de bestaande en omliggende woningen aan de Stelvenseweg. De inhoud van de nieuwe woning bedraagt maximaal 750 m³.

De woning is geheel gelijkvloers, waarbij verschillende ruimtes op elkaar overlopen. Door de opzet van geschakelde ruimtes ontstaat een langwerpig volume dat doet denken aan een moderne kleine langgevelboerderij.

Aan de oostzijde van de woning wordt een kleine parkeerplaats gerealiseerd voor maximaal 2 auto's. De oprit voor de bestaande woning wordt verlegd, waarbij de (nieuwe) oprit van de bestaande woning dichterbij de woning komt te liggen, zie volgende afbeelding. De oprit van de nieuwe woning ligt ongeveer op dezelfde positie als de huidige oprit.



Figuur 4: Bestaande en toekomstige situatie

2.2.2 Landschappelijke inpassing

De provincie Noord-Brabant hecht veel belang aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

Kwaliteitsverbetering landschap

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9). Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. Doordat de ruimte-voor-ruimte regeling zelf al bijdraagt aan een investering in het landschap, is artikel 3.9 niet van toepassing op onderhavige planontwikkeling.

Landschappelijke inpassing

In geval de kwaliteitsverbetering elders wordt uitgevoerd (ruimte voor ruimte), geldt ter plaatse van de ontwikkeling uiteraard wel een goede landschappelijke inpassing.

In de volgende figuur is een globale aanduiding van de landschappelijke inpassing van de ruimte voor ruimtewoning weergegeven. Als onderdeel van de landelijke uitstraling is op het perceel aan de oostzijde een haagbeplanting aangelegd. De haag dient daarnaast als een groene erfafscheiding. De bestaande haag op de perceelsgrens aan de voorzijde wordt behouden.

Aan de westzijde wordt op het perceel een bossingel aangeplant. Een bossingel is een aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken en een bedekking van minimaal 90%. De combinatie van gevarieerde boom- en struikvormers zorgt voor ecologische waarde voor flora en fauna.



Figuur 5: Landschappelijke inpassing plangebied en referentiebeelden

De betreffende gronden zijn op de verbeelding vastgelegd door middel van de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen de gronden alleen worden gebruikt als landschappelijke inpassing ten behoeve van de op het bestemmingsvlak toegestane bouwwerken en voorzieningen. Bouwwerken zijn uitgesloten. De realisatie van de landschappelijke inpassing is in de regels als voorwaarde voor de ontwikkeling opgenomen.

Op basis van voorliggend schetsplan kan worden gesteld dat in een goede landschappelijke inpassing kan worden voorzien. Dit dient in de nadere uitwerking van het ontwerp en bijbehorende onderbouwing worden aangetoond.

Stedenbouwkundige inpassing en randvoorwaarden

Bij de positionering van de toekomstige woning is rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige opzet. De woning wordt op een afstand van minimaal 10,5 en maximaal 13,5 meter afstand van de as van de weg gesitueerd. Hiermee sluit de positionering van de woning op het perceel aan op de bestaande bebouwing.

Om de gewenste ruimtelijk kwaliteit te bereiken, zoals deze in voorgaande paragrafen omschreven is, gelden onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden.

- a. Woningtype: vrijstaande woning, aansluitend bij de woningen in de omgeving; dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan, waarin is bepaald dat er per bouwvlak maar één (vrijstaande) woning aanwezig mag zijn;
- b. Afstand voorgevel tot de as van de weg minimaal 8 en maximaal 15 meter; dit is vastgelegd op de verbeelding en in de regels;
- c. Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter; dit is vastgelegd in de regels;
- d. Maximale inhoud hoofdgebouw 750m³: dit is vastgelegd in de regels;
- e. Maximaal toegestane goot- en nokhoogte hoofdgebouw, 4,5 resp. 9,0 meter: dit is vastgelegd in de regels;
- f. Om qua woonvorm aan te sluiten bij de woningen in de omgeving is een kap gewenst: dit is vastgelegd in de regels;
- g. Situering van de bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw; dit is vastgelegd in de regels;
- h. Parkeren op eigen erf conform parkeernormen gemeente; dit is vastgelegd in de regels;
- i. Erfafscheidingen aan de voorzijde maximaal één meter hoog; dit is vastgelegd in de regels.

3.0 HOOFDSTUK3 BELEID RUIMTELIJKE ORDENING

In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidskaders beschreven. Het rijksbeleid is buiten beschouwing gelaten, aangezien dit beleid geen uitspraken doet over kleinschalige ontwikkelingen.

3.1 PROVINCIAAL BELEID

3.1.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking.

Toetsing bestemmingsplan

Voorliggende herziening van het bestemmingsplan betreft het mogelijk maken van de bouw van een extra duurzame woning in het buitengebied op een aanvaardbare locatie binnen een bestaande woonbestemming. Hiervoor heeft eerst een sanering en sloop plaatsgevonden van een varkenshouderijtak binnen de gemeente dat heeft geleid tot een beter woon- en leefklimaat ter plaatse van de sanering. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.1.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. De lov is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de lov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de lov staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de lov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad de regels uit de lov toepassen.

De Interim Omgevingsverordening blijft van kracht totdat de Omgevingswet in gaat, daarna wordt deze vervangen door de Omgevingsverordening.

Het plan is getoetst aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geldend van 15-04-2022 t/m 20-03-2023.

Toetsing bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het in de Interim omgevingsverordening aangewezen 'Landelijk gebied' en de Groenblauwe mantel. Voor deze ontwikkeling zijn twee artikelen van toepassing:

1. Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit
2. Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

De regeling maakt het mogelijk onder voorwaarden nieuwvestiging zoals een woning mogelijk te maken.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;

Ter plaatse van de Hoevestraat 17 te Oosterhout is in 2021 de varkenshouderijtak beëindigd en gesloopt. De versterking van de omgevingskwaliteit heeft daar plaatsgevonden. Als tegenprestatie is een bouwrecht van een woning ontstaan en deze is aangekocht door de initiatiefnemer van dit bestemmingsplan. Het bouwrecht wordt ingezet binnen de bestaande woonbestemming van het perceel Hespelaar 14 te Den Hout. De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast.

- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;

De beëindiging en sanering van de varkenshouderijtak is niet op een andere wijze verzekerd. Er is geen subsidie verstrekt door de provincie voor de beëindiging en saneringen van de varkenshouderijtak en de provincie heeft ook niet zelf actief de veehouderijtak beëindigd en gesaneerd. Het betreft een zogenaamde “particuliere” beëindiging en sanering van een varkenshouderijtak.

- c. de ontwikkeling door meerwaarderecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overvloedige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;

Op de locatie Hoevestraat 17 is de stal van de varkenshouderij en de bijbehorende sleufsilos en de overige verharding gesloopt en verwijderd. Ook de dierenrechten zijn ingetrokken. Door het beëindigen van de varkenshouderijtak is het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Hoevestraat 17 verbeterd.

- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;

De sloop en sanering van de varkenshouderijtak aan de Hoevestraat 17 sluit aan op de gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout – Breda waarbij het stoppen van een intensieve veehouderij tak als wenselijk wordt gezien. Het toevoegen van een nieuwe woning binnen een woonbestemming aan een bestaand bebouwingslint die landschappelijk wordt ingepast is een passende ontwikkeling voor dit lint met een cluster woningen.

- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;

De ontwikkeling betreft een nieuwe tweede levensbestendige en duurzame woning binnen de bestaande woonbestemming en is naar de toekomst volhoudbaar gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt.

- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en

Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen. Door de sanering en sloop van een varkenshouderijtak wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse verbeterd. Als tegenprestatie kan op een aanvaardbare locatie een woning worden teruggebouwd. De locatie Hespelaar 14 is een aanvaardbare locatie zoals is aangetoond bij artikel 3.78 lid 2 onder a van de IOV.

- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit , onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Bij de uitwerking van het plan is een deskundige betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit.

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;

Een aanvaardbare locatie in het landelijke gebied is onder andere een bebouwingsconcentratie. In de begrippenlijst van de Interim omgevingsverordening wordt een bebouwingsconcentratie gedefinieerd als kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

- *Kernrandzone: overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies;*
- *Bebouwingslint: min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten Stedelijk gebied;*
- *Bebouwingscluster: vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten Stedelijk gebied;*

Den Hout is één kerkdorp. Het dorp is omringd door landbouwgebieden met verschillende buurtschappen, zoals Vrachelen en Hespelaar, in de omgeving. Ondanks de groei van de nabijgelegen kern Oosterhout is het dorp nog steeds herkenbaar als een solitair dorp in het buitengebied. Het dorp Den Hout kent een overwegend groen karakter door de diverse laanbeplanting langs de wegen rondom het dorp en de beplanting op de perceelsgrenzen van de bebouwing. Aan het eind van de 19de eeuw en het begin van de 20ste eeuw werd de lintbebouwing steeds dichter bebouwd. Ook langs de randen van de diverse invalswegen werd de lintbebouwing meer verdicht. Het perceel Hespelaar 14 maakt onderdeel uit van deze lintbebouwing. Het perceel Hespelaar 14 is gelegen aan een bestaand bebouwingslint met aan deze zijde van de weg een clustering van vier aangesloten woonbestemmingen aan de rand van de kern van het dorp Den Hout. De woning is voorzien op een perceel met een woonbestemming dat nu is ingericht als tuin en inrit midden in deze clustering van vier woningen. De beoogde woning sluit aan in zijn omgeving en wordt landschappelijke ingepast in zijn omgeving. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde van een bebouwingsconcentratie.

2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en

De fysieke tegenprestatie die heeft plaatsgevonden aan de Hoevestraat 17 is vergelijkbaar als voor een ruimte voor ruimte kavel. De varkenshouderijtak aan de Hoevestraat 17 is beëindigd en de stal, de bijbehorende bouwwerken en verharding zijn gesloopt en verwijderd. De 3500 kg fosfaatrechten zijn ingezet als fysieke tegenprestatie. Dit kan op grond van artikel 4 "Maatwerk omgevingskwaliteit saneren milieubelastende activiteit" lid e van de "Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant".

3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;

In dit geval gaat het om de bouw van slechts één woning. Hiervoor heeft al een sloop- en sanering plaatsgevonden van de varkenshouderij tak aan de Hoevestraat 17 te Oosterhout. De initiatiefnemer heeft de wens om maar één levensloopbestendige woning te bouwen.

- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;

De dierenrechten zijn ingetrokken, dat blijkt uit de bijlage 13 van de toelichting.

- c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
 - 1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
 - 2. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
 - 3. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;
 - 4. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed ;
 - 5. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
 - 6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
 - 7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.

Dit is niet van toepassing.

- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

Dit is niet van toepassing.

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

zie artikel 3.78 lid 2 onder 1 onder a.

- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Dit is niet van toepassing.

Lid 4

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;
- b. artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
- c. artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.

Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Het perceel is gelegen in de provinciale groenblauwe mantel die is opgenomen in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. In de toelichting van de Interim omgevingsverordening staat dat binnen de groenblauwe mantel ruimte is voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties. Het realiseren van een tweede bouwvlak binnen de bestaande woonbestemming valt hieronder.

Het perceel Hespelaar 14 is al jaren bestemd voor wonen en het perceel is dan ook ingericht met een woning, bijgebouw en de rest van het perceel is ingericht als tuin. Het perceel wordt ook als zodanig gebruikt. Op het perceel is nu geen sprake landschappelijke waarden op het gebied van het watersysteem en daarmee samenhangende ecologische waarden.

Er hoeven dan ook geen nadere regels te worden opgenomen in dit plan om deze te beschermen. De woning is beoogd op de huidige inrit en tuin van de bestaande woning. Er wordt geen waardevol ecologisch landschap aangetast door deze ontwikkeling. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk behouden danwel verplaatst en de nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast met groene inheemse soorten, zoals ook bij de bestaande woningen het geval is in deze rij van drie woonbestemmingen naast elkaar. De landschappelijke inpassing draagt bij in het landschap aldaar.

3.1.3 Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

(Geldend van 20-07-2022 t/m 25-07-2023)

Het is vast provinciaal beleid om terughoudend om te gaan met het toevoegen van woningen in het buitengebied. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) kent echter incidentele mogelijkheden hiervoor. Daarbij is bepaald dat via maatwerk de toevoeging van een woning mogelijk is met als doel het versterken van omgevingskwaliteit. Daarvoor moet een fysieke tegenprestatie worden geleverd. Met deze beleidsregel wordt uitgewerkt waarom en hoe de omvang hiervan wordt behaald. Ook is uitgewerkt welke(fysieke) maatregelen bij de omgevingskwaliteit worden betrokken.

Deze beleidsregel gaat niet in op de locatie waar de bouw van een woning mogelijk is. Er wordt uitgegaan van een aanvaardbare locatie als bedoeld in artikel 3.78 van de IOV.

Artikel 4 Maatwerk omgevingskwaliteit saneren milieubelastende activiteit

Gedeputeerde Staten hanteren, voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit, de volgende regels bij beëindiging van een milieubelastende activiteit:

- a. bij de vaststelling van het plan wordt bewijs geleverd dat alle op de locatie rustende rechten en toestemmingen zijn ingetrokken;

Uit bijlage 13 van de toelichting blijkt dat de dierenrechten zijn doorgehaald door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

- b. de beëindiging van de milieubelastende activiteit op de locatie is juridisch geborgd waarbij het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing wordt uitgesloten;

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2014 maakt het niet meer mogelijk om varkenshouderij te starten op het perceel. Daarnaast loopt er voor de locatie Hoevestraat 17 een bestemmingsplanprocedure. De twee overgebleven agrarische stallen worden bestemd voor statische opslag en de agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als bedrijfswoning behorende bij de statische opslag.

- c. de waarde van ammoniakrechten op de te beëindigen locatie kan worden betrokken bij de fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit;

Is hier niet van toepassing, omdat gebruik wordt gemaakt van lid e.

- d. de waarde van fosfaatrechten kan niet worden ingebracht als fysieke tegenprestatie voor versterking van de omgevingskwaliteit;

Is hier niet van toepassing, omdat gebruik wordt gemaakt van lid e.

- e. tot 1 januari 2023 geldt dat dierrechten voor een varkens- of kippenhouderij ter hoogte van 3500 kg fosfaat kunnen worden ingezet als fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit onder de volgende voorwaarden:

1°. de gehele varkens- of kippenhouderij moet zijn beëindigd op de locatie en alle in gebruik zijnde bebouwing hiervoor moet volledig zijn gesloopt;

Aan de Hoevestraat 17 was een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd. In het bedrijf werden meststieren en varkens gehouden. Ondertussen zijn alle agrarische activiteiten gestaakt op het perceel. De stal en bijbehorende bouwwerken en verharding van de varkenshouderij zijn in 2021 gesloopt ter plaatste. Dit blijkt uit bijlage 12 van de toelichting. De stal van de meststieren en de bijbehorende schuur zijn niet gesloopt.

2°. op de beëindigde locatie is sprake van een passende herbestemming, waarbij nieuwe bedrijfsbebouwing voor een veehouderij niet is toegestaan;

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2014 maakt het niet meer mogelijk om varkenshouderij te starten op het perceel. Daarnaast loopt er voor de locatie Hoevestraat 17 een bestemmingsplanprocedure.

De twee overgebleven agrarische bedrijfsgebouwen (meststierstal en schuur) worden bestemd voor statische opslag en de bedrijfswoning wordt bestemd als bedrijfswoning behorende bij de statische opslag. Hierbij wordt het bebouwingsvlak verkleind en worden er geen uitbreidingsmogelijkheden meer geboden.

3°. het bestemmingsplan bevat het bewijs dat de dierrechten zijn doorgehaald door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Uit bijlage 13 blijkt dat de dierenrechten zijn doorgehaald door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

3.2 GEMEENTELIJK BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Oosterhout

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

In deze visie worden de opgaven geconcretiseerd en uitgewerkt, zowel naar thema's als naar de verschillende wijken en gebieden binnen de gemeente. Hierdoor ontstaat een overzicht en een samenhangend beeld over welke opgaven er liggen om te komen tot het in de Oosterhoutse "Toekomstvisie 2030" geschetste toekomstperspectief.

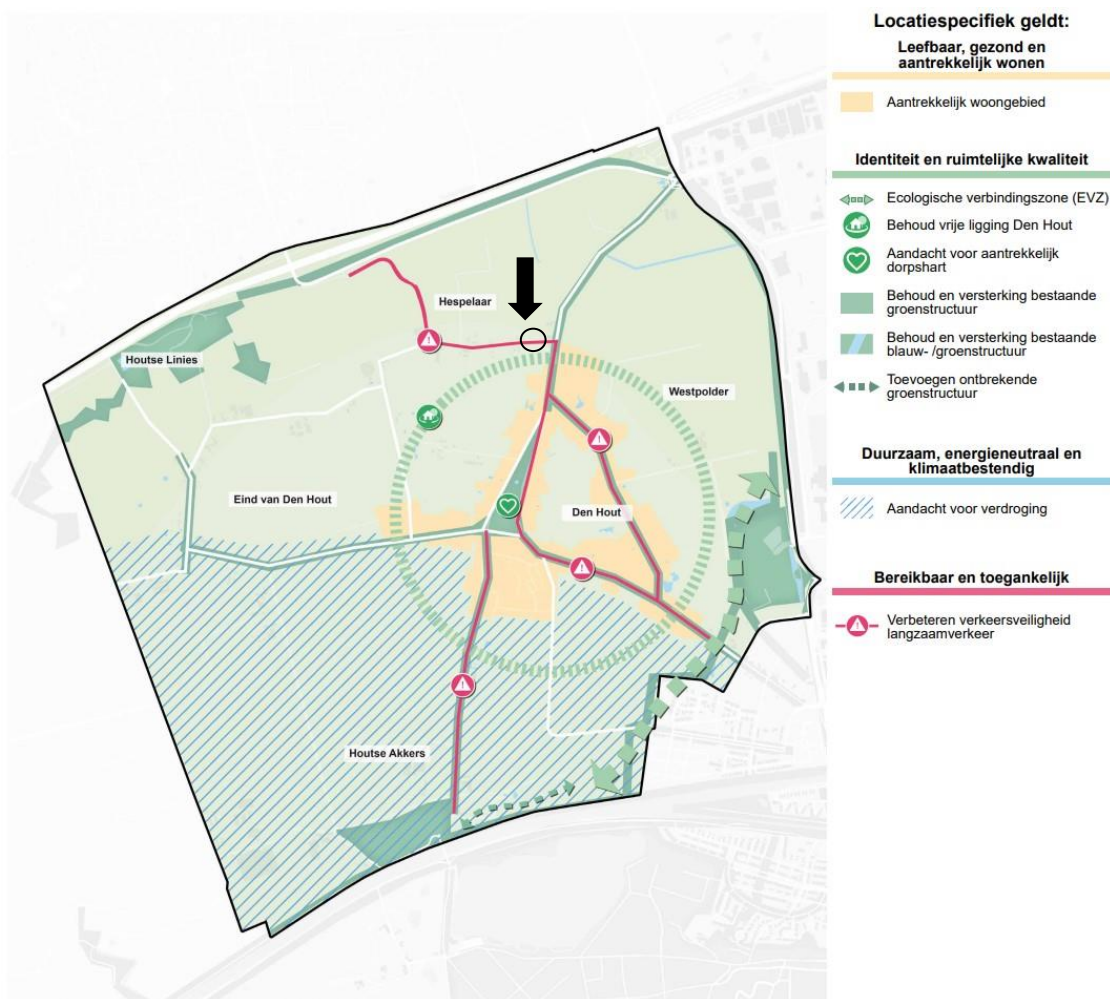
Naast de Toekomstvisie liggen ook het gemeentelijk beleid, opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving en nieuwe maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie) aan de basis van deze Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen op een Oosterhoutse wijze plaats te laten vinden. De Omgevingsvisie wordt gebruikt om te 'toetsen' of ontwikkelingen die op de gemeente afkomen, bijdragen aan de Oosterhoutse ambities. Voor de gemeente Oosterhout zijn de volgende koepelthema's van belang:

- Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen
- Economische vitaliteit
- Identiteit en ruimtelijke kwaliteit
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het deelgebied 'Den Hout', weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 6: Plankaart Omgevingsvisie, deelgebied Den Hout en omringend Buitengebied, met de planlocatie omcirkeld

De visie beschrijft geen specifieke opgaven voor het plangebied. Wel worden enkele belangrijke opgaven beschreven voor het plangebied, waarmee bij de ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. De visie beschrijft voor het gehele gebied de volgende opgaven:

Den Hout en omringend buitengebied:

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

Voor het Kerkdorp geldt aanvullend:

- Aandacht schoon, heel en veilig
- Locatieonderzoek wonen
- Balans tussen landbouw en woon- en leefklimaat
- Behoud dorps karakter en basisvoorzieningen

- Bereikbaarheid OV verbeteren
- Autogebruik ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden

Voor het Buitengebied geldt aanvullend:

- Behoud agrarisch karakter, mogelijkheden nieuwe economische dragers
- Balans tussen ecologie, landschap, vrijetijdsbesteding en agrarisch gebruik
- Behoud en zo mogelijk versterken kwaliteit van het landschap

Conclusie

De bouw van een woning heeft geen specifieke invloed op de opgaven van de Omgevingsvisie Oosterhout. Met de bouw blijft het agrarisch karakter, de ecologie en het landschap van het kerkdorp in balans. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Oosterhout.

3.2.2 Welstand

Per 1 oktober 2015 geldt er in Oosterhout bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen welstandstoets meer. Wel zal er achteraf, via een zogenaamde excessenregeling, kunnen worden opgetreden tegen bouwwerken die in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Wel blijven er onder andere welstandseisen gelden indien sprake is van een beschermd stads- en dorpsgezicht of indien sprake is van de aanwezigheid van rijks- of gemeentelijke monumenten.

Voorliggend plan valt net buiten het beschermd dorpsgezicht van Den Hout. Wel is er bij het ontwerp en het materiaalgebruik van de woning rekening gehouden met de bestaande structuren. Zodoende wordt de aanwezige karakteristiek van het Kerkdorp niet aangetast en is het plan niet in strijd met welstandsregels van de gemeente.

3.2.3 Ruimte voor ruimte

Aanvullend op het provinciaal beleid heeft de gemeente Oosterhout vastgelegd dat de sanering (en daarmee ook de saldering) grotendeels (minimaal voor 80%) plaats moet vinden in de gemeente Oosterhout. In de bijlage is het certificaat 'Bouwtitel' van ruimte-voor-ruimte opgenomen. De titel komt voort uit de sanering van 1.102 m² aan bebouwing van het varkensbedrijf aan de Hoevestraat 17 in Oosterhout. Hierdoor wordt middels deze ontwikkeling eveneens elders in het buitengebied van gemeente Oosterhout een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald.

De inhoud van Ruimte voor Ruimte woningen wordt gelijkgesteld met die van burgerwoningen (zijnde 750m³). In de planregels van dit bestemmingsplan is deze maximale inhoudsmaat als voorwaarde opgenomen.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de eisen van de gemeente Oosterhout ten aanzien van het realiseren van een ruimte voor ruimtewoning. Verder wordt verwezen naar de toetsing aan de provinciale regels op het vlak van Ruimte voor Ruimte in paragraaf 3.1.3.

4.0 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 LEEFOMGEVING

4.1.1 Wonen

Woonvisie 2016 - 2021

De Woonvisie 2016 - 2021 is op 24 mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De richting van de Woonvisie is onderbouwd op basis van demografische ontwikkelingen en (lokale) onderzoeken. De regionale ontwikkelingen en de rol die Oosterhout daarin heeft en neemt, zijn daarbij tevens van invloed op het Oosterhoutse woonbeleid. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

- **Betaalbaarheid:** Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.
- **Het sociaal domein:** Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd door de scheiding van wonen en zorg in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De personen die door de nieuwe wetgeving niet meer in aanmerking komen voor een woning in een zorginstelling zullen zelfstandig binnen de reguliere woningvoorraad huisvesting moeten vinden en zich daar in hun zorgbehoefte moeten voorzien. Daarom moeten bestaande en nieuwe woningen door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.
- **Duurzaamheid:** Oosterhout wil een duurzame woongemeente zijn door onder andere te investeren in duurzame nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Meer concreet betekent dit goed geïsoleerde woningen met een gezond binnenklimaat, toekomstbestendige woningen, een laag energieverbruik. Huishoudens zijn een belangrijk deel van hun besteedbaar inkomen kwijt aan energielasten. Verduurzaming is noodzakelijk om de woonlasten beheersbaar te houden en de duurzaamheidsambities van Oosterhout te halen.
- **Bijzondere doelgroepen:** In de afgelopen jaren is de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen toegenomen. Doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters verdienen gezien hun specifieke situatie en mogelijkheden extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk.
- **Leefbaarheid/ Leefomgeving:** De kwaliteit van het wonen in Oosterhout is voor een deel afhankelijk van de woonomgeving. De leefbaarheid van de leefomgeving is van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. De voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente.
- **Flexibiliteit woningbouw:** Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

Beoordeling en conclusie

Het realiseren van een ruimte voor ruimte woning in het buitengebied is in overeenstemming met de Woonvisie.

4.1.2 Parkeren

Nota Parkeernormen

Het gemeentelijke parkeerbeleid voor zowel auto's als fietsen, is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2019'. Deze nota is door de gemeenteraad op 22 mei 2019 vastgesteld. In het beginsel is het uitgangspunt voor de gemeente dat de parkeerbehoefte op eigen terrein of binnen de grenzen van het plangebied gerealiseerd wordt.

In het voorliggende bestemmingsplan is in artikel 10 een relatie gelegd met het gemeentelijke parkeerbeleid. Hierdoor moet het bevoegde gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten en/of uitbreiden van een gebouw en in het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of gronden toetsen aan de 'Nota Parkeernormen 2019'.

Toetsing bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een vrijstaande woning in het dure segment. In de gemeentelijke parkeernota is opgenomen dat voor woningen in 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 per woning voorzien te worden in 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Het dient hier te gaan om twee naast elkaar gelegen parkeerplaatsen.



Figuur 7: Impressie parkeergelegenheid op eigen terrein

De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van maximaal twee parkeerplaatsen op het eigen terrein en is daarmee in overeenstemming met de 'Nota Parkeernormen 2019' (of een eventuele nieuwe versie hiervan).

4.1.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. In een duurzamere wereld wordt gekeken of mens (people), milieu (planet) en economie (profit) met elkaar in evenwicht kunnen zijn, zodat we de aarde niet uitputten. Om te zorgen voor een balans tussen deze drie thema's heeft Nederland zich geconformeerd aan het klimaatakkoord, wat heeft geresulteerd in de klimaatwet. Dit zorgt voor nieuwe uitdagingen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling voor een duurzame en gezondere leefomgeving, ook in Oosterhout. Naast het feit dat de gemeente hierin een belangrijke voorbeeldrol en eigen verantwoordelijkheid heeft, willen we het nemen van duurzamere keuzes vooral stimuleren en faciliteren. Daarbij moet er meer ruimte zijn voor eigen initiatieven en eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

Het belangrijkste afwegingskader voor duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde documenten "Ambities voor de energietransitie Oosterhout 2030" en de "Routekaart energietransitie 2019-2022". Duurzaamheid bestaat voor de gemeente Oosterhout uit drie speerpunten: energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie.

Energietransitie

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de huidige energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie werken we aan een samenleving waar sprake is van duurzaam opgewekte hernieuwbare energie. Deze transitie is essentieel om de nationale doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie te behalen. De Klimaatwet zegt ons dat we 49% CO₂ moeten reduceren in 2030 ten opzichte van onze uitstoot in 1990. Ook Oosterhout moet voldoen aan de landelijke doelstellingen. Naast het gebruik van duurzame energie, draagt het verminderen van energieverbruik (isoleren) ook bij aan het reduceren van CO₂ uitstoot.

De gemeente beoordeelt (ver-)bouwplannen op hun bijdrage aan de lokale, regionale of nationale duurzaamheidsdoelstellingen. Deze doelstellingen zijn verwoord in het ambitie document Energietransitie Oosterhout 2030 en de RES West-Brabant. Het absolute minimum staat beschreven in het Bouwbesluit, waarin eisen ten aanzien van de EPC en geluidisolatie zijn opgenomen. Sinds januari 2021 is de BENG-eis ingevoerd (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente Oosterhout heeft de ambitie om op het gebied van duurzaamheid een extra inspanning boven op het bouwbesluit te stimuleren. De energietransitie van de gemeente Oosterhout wordt uitgewerkt in de Transitievisie Warmte, welke uiterlijk eind 2021 beschikbaar is.

Toetsing bestemmingsplan

Met de huidige BENG-norm wordt het bouwen van een duurzame woning gewaarborgd. 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 en energietransitie in de realisatie van het plan is verzekerd.

Toch is de ambitie van de eigenaren ook naast een duurzame manier van voorzien in de energiebehoefte ook duurzame keuzes te maken in materialisatie. Het idee is om de woning te bouwen met houtskeletbouw. Hout is als hernieuwbaar materiaal een duurzame keuze.

Dit zal ook in de gevel worden gebruikt in combinatie met de voor Den Hout kenmerkende ijsselsteenboerderijen. Hierbij kan gedacht worden aan zwart gebrande gevelbekleding waarbij onderhoud (overschilderen) niet meer nodig is.

Ook de daken zullen worden ingezet voor de duurzame ambities. Naast het toepassen van volledig geïntegreerde zonnepanelen zoals het solesia zonnedak, willen eigenaren ook graag een deel van het dak uitvoeren als groen hellend dak. Door ook slim om te gaan met positionering van (dak)ramen kan worden ingespeeld op dagritme van bewoners en optimaal gebruik worden gemaakt van zonnewarmte.

4.2 GROEN

4.2.1 Gemeentelijk groen beleid

In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115m² openbaar groen aanwezig. Op basis van dit gemiddelde kan worden gesteld dat Oosterhout een groene gemeente is. Omdat Oosterhout een groene gemeente wil blijven, streeft de gemeente Oosterhout naar een gemiddelde norm van 115m² openbaar groen per woning in de woonbuurten en kernen en 1,04 boom per woning.

In het politiek akkoord is het groene karakter van Oosterhout ook benoemd als kernwaarde van de stad. Het is een kenmerk waarmee Oosterhout zich onderscheidt van andere gemeenten. Doel van groenbeleid in algemene zin is daarom de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringssporen zijn bescherming en ontwikkeling.

Het groene karakter van de stad wordt zowel door het groen in de openbare ruimte als in de particuliere tuinen gevormd. De tuinen zijn groene ruimten in de stad, waarbij vooral voortuinen van grote invloed zijn op de sfeer van de stedelijke buitenruimte.

Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Compensatie is immers het herstellen van of goedmaken voor iets dat verloren is gegaan.

Met betrekking tot het particuliere groen heeft de gemeente beperkte beschermings- en sturingsmogelijkheden. In bestemmingsplannen is bepaald welke activiteiten in tuinen zijn toegestaan (ontwikkeling). De wat grotere bomen (dikker dan Ø 0,20 m) worden beschermd op basis van de velvergunningsprocedure in de (Algemene Plaatselijke Verordening) APV. De monumentale bomen vormen een bijzondere categorie; deze genieten een zwaardere bescherming in zowel de bestemmingsplannen als in de APV. In het openbaar gebied heeft de gemeente maximale mogelijkheden tot instandhouding en ontwikkeling. Ook in de openbare ruimte gelden de ontwikkelings- en beschermingsinstrumenten als bestemmingsplannen, de APV en de monumentale-bomen-lijst. Daarnaast worden door de gemeente bewuste keuzes gemaakt op basis van beleidsuitgangspunten ten aanzien instandhouding en ontwikkeling van de overige voorzieningen.

In de openbare ruimte heeft de gemeente, gegeven de bescherming die het privé-groen geniet, voldoende mogelijkheden tot instandhouding en uitbouw van het groene karakter van Oosterhout.

Toetsing bestemmingsplan

De realisatie van de woning heeft geen invloed op de hoeveelheid groen in de openbare ruimte. Compensatie is niet benodigd. Het initiatief is in lijn met het groenbeleid van de gemeente.

4.2.2 APV

Bescherming vindt plaats door aanwijzing van monumentale bomen die via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en het bestemmingsplan zijn beschermd. Het kappen van niet monumentale bomen op gemeentegrond is op basis van de APV eveneens vergunning-plichtig. De ontwikkeling van groen gebeurt door koppelkansen. Onder andere bij herinrichting van het openbaar gebied (bijvoorbeeld bij aanpassingen aan de riolering) en bij (her)ontwikkeling van locaties.

Toetsing Bestemmingsplan

De ontwikkeling heeft geen invloed op monumentale bomen.

4.3 NATUUR

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door Stantec b.v. 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. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied kan vallen binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied of de voorgenomen ingreep heeft mogelijk van buitenaf invloed op het natuurgebied door middel van trilling, geluid, licht of stikstofdepositie. Voor het Natuurnetwerk Nederland is het alleen hinderlijk wanneer de werkzaamheden daarbinnen vallen. Als ze daarbuiten vallen zijn er geen maatregelen van toepassing tenzij duidelijke hinder voor het gebied niet uit te sluiten valt.

Het dichtstbijzijnde relevante Natura 2000-gebied (Ministerie van Landbouw, 2021) is de Biesbosch. Dit ligt op circa 5 km van het plangebied. Het plangebied ligt dus buiten de contouren van de Natura 2000-gebieden. Bij de geplande werkzaamheden komt meer stikstof vrij dan bij de huidige voorzieningen.

Gezien de afstand tot de beschermde natuurgebieden is met behulp van de rekentool Aeries – calculator een berekening uitgevoerd van de stikstof emissie. Het gaat hierbij om de relevante stikstof emissie van het gebruik van de woning. Uit de stikstof berekening blijkt dat de gebruiksfase geen depositieresultaten oplevert boven de 0,00 mol/ha/jaar. Het plan heeft geen negatief effect het Natura 2000 gebied de Biesbosch (zie ook paragraaf 4.6.1).

Beoordeling soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming 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 ontheffing of vrijstelling is verleend.

De volgende tabel geeft een overzicht van de beschermde soortgroepen. In de tabel wordt aangegeven voor welke soorten maatregelen en/of nader onderzoek van toepassing is. Verdere toelichting daarop wordt beschreven onder de tabel.

Soortgroep	Soort	Vervolgonderzoek/Maatregel	Wanneer
Flora		Geen	n.v.t.
Vogels	Algemene vogels	Geen	Werkzaamheden moeten buiten het reguliere broedseizoen starten (half maart tot juni).
Vleermuizen		Geen	n.v.t.
Grondgebonden zoogdieren		Geen	n.v.t.
Reptielen, amfibieën en vissen		Geen	n.v.t.
Insecten (ongewervelden)		Geen	n.v.t.
Houdt rekening dat de zorgplicht altijd van toepassing is en eist om voorzichtig te handelen met alle voorkomende flora en fauna. Ook als deze niet beschermd is.			

Tabel 1: Overzicht van de te nemen maatregelen

Voor de algemene broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het regulier broedseizoen van start moeten gaan. In de tuin zijn hagen en bomen aanwezig waar vogels in kunnen nestelen. Het is bekend dat twee eksters in de aanwezige berken jaarlijks broeden (in ieder geval één paar per jaar). Deze nesten zijn nabij de werkzaamheden van de ruimtelijk ingreep en dat kan voor hinder zorgen tijdens het broeden. Daarnaast worden enkele bomen en hagen verplaatst. Dat mag enkel buiten het broedseizoen gebeuren. Geadviseerd wordt dit in het najaar te doen.

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van natuur. Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een vrijstelling van vergunningplicht, waardoor dit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Op het onderwerp stikstof wordt in paragraaf 4.6 nader ingegaan.

4.4 WATER

4.4.1 Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en –kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft een eigen verordening; De Keur en de Legger.

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

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij de uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak, via een afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en
- compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

'benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06'.

Het gebruik van uitlogende (bouw)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt ten eerste afgeraden in verband met de negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

Toetsing bestemmingsplan

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is vaak sprake van een toename van het verhard oppervlak en daarmee een afname van het infiltratieoppervlak. Er wordt meer hemelwater versneld afgevoerd naar de riolering of het oppervlaktewater. Dit is ongewenst en dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Uitgangspunt is dat het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied blijft. De wijze waarop kan per situatie verschillen en is gebiedsafhankelijk.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 500 m² geldt vanuit het waterschap een vrijstelling tot realisatie van compensatie. Met een toename van het verhard oppervlak van 125 m² valt de voorgenomen ontwikkeling binnen de grenswaarde van minder dan 500 m². Vanuit de Algemene Regel van het waterschap is er geen verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening.

Bovengenoemde aspecten vormen geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

4.4.2 Beleid gemeente Oosterhout

De gemeente Oosterhout heeft haar beleid van stedelijk water opgenomen in het “water- en rioleringsplan 2017- 2021”. Het is een beleidsdocument voor zowel het afvalwater, het hemelwater als het grondwater. Ook het oppervlaktewater heeft hier plaats in gekregen.

Om bovenstaande onderwerpen vorm te geven hanteert de gemeente Oosterhout voor (her)ontwikkelingen, werkzaamheden of nieuwbouwlocaties de volgende voorwaarden en ontwerpisen voor hemelwaterafvoer (HWA-stelsel):

- Bij nieuwbouw geldt: gescheiden afvoer van regenwater van alle verhard oppervlakken waar dit mogelijk is;
- De voorkeursvolgorde; infiltratie – berging – afvoer;
- Infiltratie mogelijk als K-waarde (doorlatendheid bodem) 0,5 m per dag of groter is;
- De afvoer van hemelwater is bij voorkeur bovengronds (ook daken), hierdoor blijft water zichtbaar, is er minder vervuilingsrisico en meer waterbeleving door de burger;
- Bij bui 10 (ca. 40 mm in één uur) geen water op straat berekend vanuit een leidingstelsel of ondergrondse berging;
- Bij bui 100 (ca. 70 mm in één uur) geen inundatie van de openbare ruimte vanuit de open waterberging (o.a. wadi) of watergang;
- PVC uitvoeren in de kleur grijs als er aangesloten wordt op een regenwaterriolering en uitvoeren in de kleur groen als aangesloten op een infiltrerende voorziening;
- In verband met het terugdringen van onderhoudskosten alleen kolken toepassen als geen andere afvoer mogelijk is.
- Bij nieuwbouw geldt dat het regenwater in principe niet mag worden afgevoerd op de gemeentelijke riolering mits de aanwezige regenwaterriolering hiervoor is aangelegd;
- Als uit onderzoek of vergunningen blijkt dat bij nieuwbouw infiltreren in de bodem of lozen op oppervlaktewater niet mogelijk is, dan mag worden aangesloten op de riolering;

- De gemeente accepteert een maximale afvoercapaciteit van 75 l/s/ha voor het lozen van regenwater op haar rioleringsystemen;

4.4.3 Water- en rioleringsplan

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

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

Bovenstaande betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op de aanwezige watersystemen. Dit met een toekomstgerichte aanpak/doorkijk met name op het gebied van het klimaat. Intensievere regenbuien kunnen enorme wateroverlast veroorzaken en de in het gemeentelijk grondgebied aanwezige grondwaterwinning voor de drinkwaterproductie kunnen vervuilen door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het water- en rioleringsplan. De landelijke voorkeursvolgorde infiltreren-bergen-afvoeren wordt daarom in de Gemeente Oosterhout ook aangehouden om schade bij regenwateroverlast en periodes van droogte te voorkomen of toch in ieder geval te beperken. Waarbij rekening gehouden moet worden met de onderstaande regenbuien als norm:

- Bij 40 mm regen per uur geen water op straat vanuit ondergrondse voorzieningen (infiltratiekratten, waterbergende funderingen, enzovoort).
- Bij 70 mm regen per uur geen inundatie vanuit open voorziening (wadi, sloot, enzovoort).

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

4.4.4 Afvalwaterverordening

Om aan de beleidsdoelstellingen te voldoen zijn er uitgangspunten, normen en regels nodig. In de afvalwaterverordening staat welke regels en normen er gelden voor het lozen van afvalwater en het aansluiten op een vuilwaterriool. Alle percelen waarop afvalwater vrijkomt worden aangesloten op het openbaar riool. Per woning of bedrijfspand wordt er in principe één perceelaansluiting voor afvalwater aangelegd. In de Wet Milieubeheer staat dat de gemeente een inzamelplicht heeft van huishoudelijk afvalwater, bedrijfsmatig afvalwater valt hier niet onder. De gemeente wil bedrijven echter wel faciliteren mits het voldoet aan enkele voorwaarden.

Bedrijfsmatig afvalwater mag worden afgevoerd naar het openbaar riool mits de samenstelling van het te lozen water overeenkomt met huishoudelijk afvalwater en de afvoercapaciteit van het gemeentelijk riool voldoende is. In het geval van nieuwbouw of bij toename van de afvoercapaciteit kan een bergingsvoorziening voorgeschreven worden.

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

Toetsing bestemmingsplan en conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van een woning. Om te voldoen aan de watertoets wordt de waterparagraaf (zie bijlage) gezamenlijk met de onderbouwing ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies.

4.5 CULTUUR

4.5.1 Erfgoedwet

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Ieder nieuw bestemmingplan moet een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

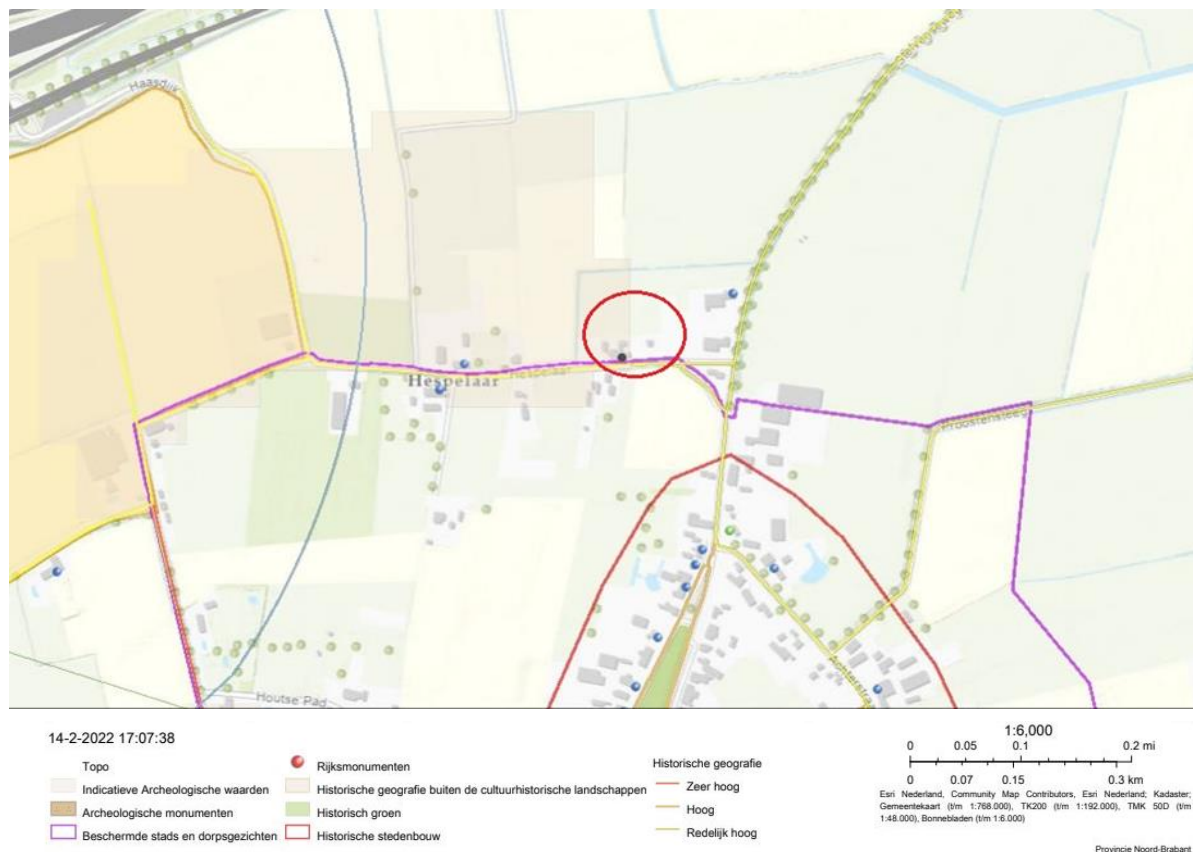
Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd in de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

4.5.2 Provinciale cultuurhistorische waardenkaart

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



Figuur 8: Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016) met rode cirkel ter plaatse van het plangebied

Toetsing Bestemmingsplan

De bouw van de woning ligt niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied en heeft geen invloed op eventuele zichtrelaties of aanwezige historische geografische lijnen. Vanuit het aspect 'Cultuurhistorische Waardenkaart' worden dan ook geen belemmeringen voorzien.

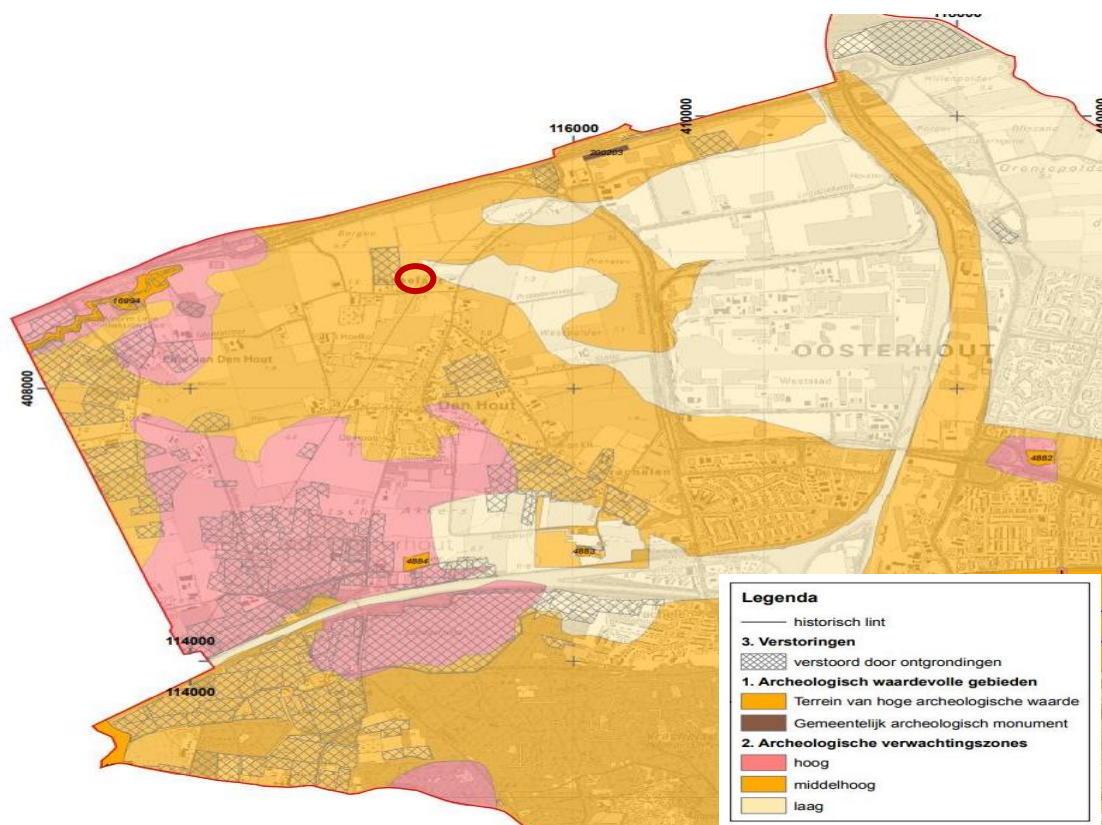
4.5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Hoewel de termijn verlopen is, werkt de gemeente Oosterhout nog steeds in lijn met deze nota en de nota blijft het toetsingskader. Het Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Oosterhout is het plangebied aangemerkt als gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Er is deels sprake van een bodem die verstoord is door ontgravingen in het verleden.

In het geldende bestemmingsplan is archeologische aanduiding vertaald in een dubbelbestemming archeologie, waarmee archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlak groter dan 100 m².

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. 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.



Figuur 9 Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout, Archeologische verwachting, met rode cirkel ter plaatse van plangebied
Bron: Gemeente Oosterhout

Beoordeling

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Oosterhout is het grondgebied van de gemeente Oosterhout ingedeeld in archeologische waardevolle gebieden, gebieden die naar verwachting van archeologische waarde kunnen zijn en gebieden verstoord door ontgravingen. Op de erfgoedkaart is het plangebied aangeduid als gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Het plangebied wordt hierin aangeduid als gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Daarnaast is deels sprake van een bodem die verstoord is door ontgravingen in het verleden. In het vigerende bestemmingsplan is de archeologische aanduiding weergegeven in een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie', waarmee archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlak groter dan 100 m².

Erfgoedkaart

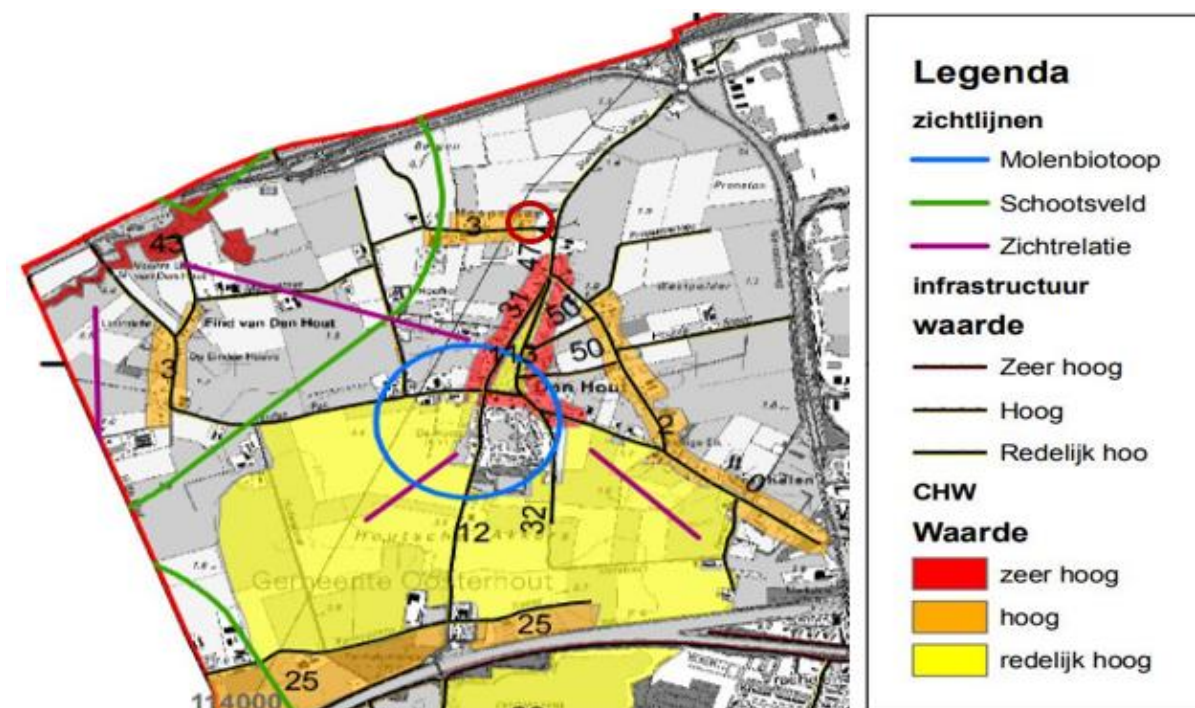
Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Op basis van de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen. Er dient ook omschreven te worden dat op basis van de Erfgoedkaart een vigerend gemeentelijk archeologiebeleid is vastgesteld (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is op de gemeentelijke erfgoedkaart aangewezen als een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde en redelijk hoge infrastructurele waarde.

Rond 1300 werd het zandgebied dat tegen het Broek aanligt ontgonnen. Hier ontstond een langgerekt lint van boerderijen, dat in de gemeente Oosterhout de gehuchten Oosteind (Horst), Vijfhuizen en Hespelaar omvat. Dit langgerekte lint is kenmerkend voor ontginningen van laaggelegen natte gebieden, waarin op korte afstand van elkaar sloten gegraven werden, die zich uitstrekten in het natte gebied. Dit lint is gelegen op de overgang van het hoge, droge gedeelte naar het lage, natte gedeelte van het gebied.

De structuur van de Hespelaar en de cultuurhistorische waarde van de lintbebouwing langs het plangebied worden door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. Het aspect cultuurhistorie vormt daarom geen belemmering voor de planvorming.



Figuur 12 Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout, historische geografie met rode cirkel ter plaatse van plangebied

Conclusies uit het archeologisch onderzoek

In maart 2022 is in opdracht van Stantec B.v. een archeologisch vooronderzoek gedaan op de planlocatie. Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), verkennende fase. Het probeert daarmee de archeologische verwachting voor het plangebied te specificeren en aanvullend te toetsen. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er een middelhoge verwachting is op de aanwezigheid van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum B tot en met de Vroege Nieuwe tijd.

Uit het veldonderzoek blijkt dat sprake is van zowel verspoelde terrasafzettingen als verspoeld dekzand. Deze pleistocene afzettingen zijn aangetroffen vanaf een diepte van 45-100 cm -Mv (0,7-1,2 m +NAP), waarbij de C-horizont in vier van de boringen is aangetroffen vanaf een diepte van 45-85 cm -Mv (0,8-1,2 m +NAP). Ter plaatse van boring 4 is nog sprake van een BC-horizont vanaf een diepte van 100 cm -Mv (0,7 m +NAP). Deze sterk uiteenlopende diepte van de natuurlijke afzettingen in een plangebied van zeer beperkte grootte maakt het onwaarschijnlijk dat sprake is van een intact archeologisch relevant niveau. Daarom is ook vast te stellen dat het onwaarschijnlijk is dat nog sprake is van intacte archeologische resten in het plangebied. De verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten is daarom voor alle periodes bij te stellen naar een lage verwachting.

Het archeologisch rapport is door de Regio West-Brabant beoordeeld en deze heeft geadviseerd om in te stemmen met het advies van Transect om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren in het kader van de omgevingsvergunning. Uit het rapport van het bureau- en booronderzoek komt in voldoende mate naar voren dat binnen het plangebied naar alle waarschijnlijkheid geen intact archeologisch niveau aanwezig is. De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische waarden is daarom klein.

De gemeente heeft het advies van de Regio West-Brabant overgenomen en het plangebied vrijgegeven voor de bouwactiviteiten. Het betreffende selectiebesluit is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Als gevolg van dit besluit is de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' vanuit het vigerende bestemmingsplan niet overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

4.6 MILIEU

4.6.1 Luchtkwaliteit

Stikstof

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen. In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

Vanwege de inwerkingtreding van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering per 1 juli 2021 zijn geen stikstofberekeningen meer nodig voor de aanlegfase (bouw en sloop) van projecten. De gebruiksfase is relevant en hieronder uiteengezet.

Beoordeling

Gas

In de toekomstige situatie wordt de nieuwe woning 'gasloos' gerealiseerd, waardoor er geen stikstof uitstotende installaties aanwezig zijn in de nieuwe woning.

Voertuigbewegingen

De stikstofemissie als gevolg van de nieuwe woning vindt plaats middels een geprognoseerd aantal van 8,6 lichte motorvoertuigen per etmaal (bron: CROW 381 "Toekomstbestendig parkeren Van parkeerkencijfers naar parkeernormen").

De voertuigbewegingen op de openbare wegen worden beschouwd totdat deze zijn geacht opgenomen te zijn in het heersende verkeersbeeld. Volgens de Raad van State is dit het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt.

Het extra verkeer op de openbare wegen wordt beschouwd totdat deze niet meer onderscheidend is ten opzichte van het overige verkeer op de openbare weg en daarmee is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Volgens de Raad van State is dit het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidend is van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt.

In de berekening is aangehouden dat het extra verkeer via de Hespelaar richting de Stelvenseweg gaat. Aangenomen is dat bij de aansluiting van de Hespelaar op de Stelvenseweg het extra verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

De snelheid van de voertuigen is gemodelleerd als "buitenwegen", aangezien de Hespelaar buiten de bebouwde kom is gelegen.

De snelheid van de voertuigen is gemodelleerd als "buitenwegen" vanwege de relatief lage snelheid. De emissies van de voertuigen zijn standaard opgenomen in de AERIUS-calculator. Het aangenomen zichtjaar voor deze situatie is 2022.

Simulatieberekening

De berekening van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitatype binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator 2021 (releasedatum 13 januari 2022). De calculator rekent op basis van het Operationele Prioritaire Stoffen model (OPS) versie 5.0.1.3 van het RIVM. Uit de berekeningen blijkt voor de toekomstige gebruiksfase tot een rekenresultaat die niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Bijgevoegd is het berekeningsjournaal van de AERIUS Calculator inzake de beoogde gesimuleerde gebruiksfase voor alle Natura 2000-gebieden in Nederland.

Conclusie

Met betrekking tot stikstofdepositie zijn negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden uit te sluiten inzake de gebruiksfase. Er is geen sprake van significant negatieve effecten vanwege stikstof van het plan op Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek of een Wnb vergunning zijn niet aan de orde.

4.6.2 Veiligheid

Externe veiligheid

Al tientallen jaren is externe veiligheid een aspect dat bekend is in de industriële wereld. Externe veiligheid wordt gedefinieerd als de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting (of locatie) waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

De kennis daarvan is echter pas vanaf 2004 duidelijk vertaald in milieuregels die veel beter moeten borgen dat burgers veilig kunnen wonen en werken. Dat betekent echter niet dat er zich geen calamiteiten kunnen voordoen. Het Rijk en andere overheden hebben milieuregels en beleid vastgesteld die (voorzienbare) calamiteiten moeten voorkomen, of de kans daarop zo klein mogelijk maken, of de effecten daarvan beperken en beheersen.

Het gaat kortweg om effecten vanwege gevaarlijke stoffen op percelen bij derden. De activiteit met gevaarlijke stoffen is de risicobron. Mensen buiten de bronlocatie moeten worden beschermd. Het gaat dan om mensen die verblijven in een gebouw of op een terrein van derden.

Wettelijk kader

In de milieuregels zijn echter niet voor alle risicobronnen regels of dezelfde regels gesteld. Ook worden niet alle locaties waar mensen verblijven beschermd.

De volgende regelgeving voor externe veiligheid is van belang:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (+ Regeling)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (+ Regeling basisnet)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (+Regeling)
- Activiteitenbesluit

Daarnaast zijn tal van handleidingen, handreikingen en richtlijnen bruikbaar en algemeen aanvaard voor de beoordeling van externe veiligheid. Voor planologische besluiten en milieubesluiten moet ook tenminste worden voldaan aan de Beleidsvisie externe veiligheid van Oosterhout (2017).

Voor de beoordeling zijn de volgende begrippen van belang:

- plaatsgebonden risico: het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting (of locatie) waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;
- plasbrandaandachtsgebied: gebied waar bij het realiseren van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten rekening dient te worden gehouden met de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen;

- groepsrisico: de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100, 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;
- invloedsgebied: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Een woning is een kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen die moet worden beschermd tegen de effecten van risicovolle activiteiten.

Toetsing bestemming

Het plangebied ligt ruimschoots buiten het invloedsgebied vanwege buisleidingen (ten noorden en ten westen) zodat nadere beoordeling daarvan niet aan de orde is.

Het plangebied ligt met ca. 660 m ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicoafstand (9 m) plasbrandaandachtsgebied (30 m) en het invloedsgebied vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A59 van stofgroep GF3 (355 m; o.a. lpg). Wel is het gelegen binnen het invloedsgebied vanwege stoffen van stofgroep LT1 en LT2 (max. 880 m). Dat betekent dat in een geval van een calamiteit gedurende ten minste 4 uur binnen een voldoende gesloten gebouw veilig verbleven moet kunnen worden. Bij nieuwbouw kan daaraan worden voldaan bij verbouw of uitbreiding zal dat niet altijd het geval zijn.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van één of meer milieu-inrichtingen met risicovolle activiteiten (Bevi-inrichting). Gelet op de afstand tot die milieu-inrichtingen (> 1,6 km) zijn er mede gelet op het voorgaande geen extra maatregelen noodzakelijk.

Voor alle risicobronnen geldt dat het plan geen invloed heeft op het groepsrisico.

Het Bestuur Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant moet adviseren op het plan. Daarvoor is het Standaardadvies 2022 opgesteld (bijlage Toelichting). De daarin genoemde adviezen worden voor zover van toepassing op deze situatie opgevolgd.

Met het plan is er sprake van een aanvaardbare veiligheidssituatie.

4.6.3 Brandveiligheid

Iedereen heeft een belangrijke rol bij het creëren van een (brand)veilige leefomgeving. Wat daarbij voorop staat is dat de primaire verantwoordelijkheid voor het realiseren en behouden van een (brand)veilige situatie bij de gebruikers/eigenaren van gebouwen en inrichtingen ligt. Op 29 januari 2015 heeft het Algemeen Bestuur (de 26 burgemeesters) van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant ingestemd met het Basistakenpakket Brandweezorg Risicobeheersing 2.0. Dit vormt een belangrijke uitwerking van de strategische visie op de taakuitvoering door de Sector Risicobeheersing van Brandweer Midden- en West-Brabant, zoals verwoord in het uitvoeringsprogramma Risicobeheersing 2.0. Het Basistakenpakket heeft tot doel overal dezelfde, gelijkwaardige brandweezorg binnen de regio te kunnen bieden. Toezicht op brandveiligheid is één van de taken.

Beoordeling

Brandweervoertuigen kunnen het gebouw binnen 10 meter naderen, waarbij voldoende ruimte voor een opstelplaats voor een blusvoertuig aanwezig is.

Ten opzichte van de perceelsgrens en het hart van de openbare weg geldt ook een wbdbo-eis van 60 minuten. Deze wordt in elk geval door afstand gerealiseerd, omdat de afstand van de gevels tot de perceelsgrens of het hart van de openbare weg groter is dan 6,0 meter. Volgens NPR 6091 mag daarom zonder verdere berekening worden aangenomen dat zonder brandwerende ramen en deuren een branddoorslag en brandoverslag (wbdbo) van 60 minuten wordt gerealiseerd.

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het plan voorgelegd aan de Brandweer. Eventuele aanvullende eisen op het gebied van bereikbaarheid, bluswatervoorziening en brandweezorgnorm worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend 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.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG-publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd, behalve voor het aspect gevaar. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van milieugevoelige objecten (die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk zijn) tot de grens van de inrichting.

Beoordeling

De omgeving van het plangebied moet worden gekenmerkt als een rustig gebied. De richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kunnen hierdoor niet met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

In onderstaande tabel zijn de bedrijven in de omgeving van het plangebied opgenomen. Per bedrijf zijn de bedrijfsactiviteiten met de bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

Adres:	Omschrijving bedrijfsactiviteiten	Indicatieve afstand	Afstand tot plangebied
Stelvenseweg 1	Dierenartspraktijk	10	100 m
Houtse Heuvel 69A	Atelier	10	280 m
Houtse Heuvel 38A	Ingenieursbureau	10	370 m
Houtse Heuvel 52	Garagebedrijf	30	500 m
Houtse Heuvel 54	speelgoedwinkel	10	395 m

Tabel 2: Bedrijfsactiviteiten met indicatieve afstanden ten opzichte van het plangebied

Uit de voorgaande tabel blijkt dat aan de richtafstand van de omliggende bedrijven voor een rustig gebied wordt voldaan.

Conclusie

Op basis van deze beoordeling is een aanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling gegarandeerd. De realisatie van een woning levert geen beperkingen voor de bedrijven in de omgeving en de bedrijven in de omgeving belemmeren de realisatie van een woning niet. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de planvorming.

4.6.4 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een (spoor)weg en/of industrieterrein en waarbij sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen.

Beoordeling

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidsgevoelig object ligt in een door deze wet aangewezen geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Door Stantec B.V is een akoestisch onderzoek wegverkeer verricht voor de planlocatie. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste conclusies aangehaald.

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Hespelaar en de Stelvenseweg, en ligt buiten het stedelijk gebied. De exacte locatie van de gevels van de toekomstige woning is nog niet bekend. Daarom is de geluidsbelasting op het perceel berekend en weergegeven als geluidscontouren en getoetst aan de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat de grenswaarde van de geluidsbelasting op de gevel van een woning maximaal 48 dB mag bedragen. Bij overschrijding mag een hogere waarde worden vastgesteld indien geen doelmatige maatregelen mogelijk zijn, dan wel waartegen wettelijk bezwaren zijn in te brengen (art. 110a Wet geluidhinder). Een hogere waarde mag voor een woning, gelegen buiten stedelijk gebied, niet hoger zijn dan 53 dB. Bij overschrijding van de 53 dB moet een gevel als dove gevel worden uitgevoerd, zoals is bedoeld in de Wet geluidhinder (geen te openen delen).

Uit het akoestisch rapport blijkt dat voor een gedeelte van het perceel de standaard grenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De geluidcontour van de maximale hogere waarde van 53 dB, ligt op ongeveer 12,5 meter vanuit de as van de Hespelaar. Indien de woning op een afstand van 12,5 meter of minder uit de as van de weg wordt gerealiseerd, dan bedraagt de geluidbelasting op de zuidgevel meer dan 53 dB. In dat geval wordt de maximale hogere waarde overschreden en dient dit deel van de woning te worden voorzien van een 'dove' gevel.

Door de nieuwe woning op een afstand van ongeveer 29 meter uit de as van de Hespelaar te realiseren is het mogelijk om de geluidbelasting op alle bouwlagen te laten voldoen aan de hoogst toelaatbare waarde van 48 dB. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit echter niet gewenst. Aangezien het gaat om de realisatie van één woning is het aanleggen van een geluidreducerend asfalttype of het realiseren van een geluidscherm vanuit financieel oogpunt niet reëel.

De woning zal naar verwachting op ongeveer 10,5 meter uit de as van de weg worden gerealiseerd, waardoor in ieder geval de zuidgevel als een 'dove gevel' moet worden uitgevoerd. Voor het gedeelte van de woning dat op een afstand van meer dan 12,5 meter uit de as wordt opgericht, dient een 'procedure hogere grenswaarde' te worden gevoerd.

Voorzover voor een gevel een hogere waarde van toepassing is, wordt een bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit om er zorg voor te dragen dat aan de vereiste geluidisolatie van gevels wordt voldaan. Die verplichting geldt niet in het geval een dove gevel wordt toegepast. Daarom is in de planregels een regel opgenomen die borgt dat in dat geval aan de binnenwaarde van 33 dB zal worden voldaan. In dat geval is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor geluid.

Conclusie

Voor het plan is een Besluit hogere waarden Wet geluidhinder (Hespelaar 14) vastgesteld, omdat er geen financieel doelmatige bron- of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Voor het gedeelte van het plangebied waar de hogere grenswaarde van 53 dB wordt overschreden geldt de verplichting tot het realiseren (en in stand houden) van een dove gevel.

Het plan voldoet aan de Wet geluidhinder en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en/of het Activiteitenbesluit vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit de omliggende veehouderijen op geurgevoelige objecten zoals een woning. Het plangebied is gelegen in niet-concentratiegebied. Er zijn geurnormen (2 of 8 odourunits per m³) en geurafstanden (100 of 50 meter) opgenomen waaraan een veehouderij moet voldoen.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij een nieuw geurgevoelig object wordt toegelaten moet worden beoordeeld of een veehouderij wordt belemmerd en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is sprake van belemmering door de nieuwe woning indien de stal van een veehouderij meer wordt belemmerd dan door de bestaande geurgevoelige objecten in de omgeving. Daarbij wordt rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van de veehouderij (omgekeerde werking). Tevens is de woning niet gelegen op een kavel van een veehouderij die is beëindigd zodat zowel een geurnorm als een geurafstand van toepassing kan zijn.

In de omgeving zijn veehouderijen waarvoor een geurnorm geldt op grote afstand gelegen van het plangebied. Tussen het plangebied en die veehouderijen zijn al geurgevoelige objecten gelegen. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. In dat geval geldt tot een veehouderij waarvoor geurafstanden van toepassing zijn een afstand van 50 m. Binnen die afstand is een dergelijke veehouderij niet gelegen. Dat betekent dat van belemmering geen sprake kan zijn. Er is volgens het geurbeleid sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien een nieuw geurgevoelig object voldoet aan de:

- a. voor een veehouderij geldende geurafstand van 50 m (buiten bebouwde kom), dan wel
- b. de geurbelasting op het geurgevoelig object van 3 ouE/m^3 als voorgrondbelasting en $6,5 \text{ ouE/m}^3$ als achtergrondbelasting van een veehouderij.

Uit het voorgaande bleek al dat aan de afstand onder a. wordt voldaan. Er wordt ook voldaan aan b. omdat veehouderijen met een geurnorm (intensieve veehouderijen) op zeer grote afstand van het plangebied zijn gelegen en de geurbelasting ver onder de 3 ouE/m^3 ligt.

Conclusie

Er worden geen veehouderijen extra belemmerd en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.6 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een verkennend bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Door Stantec B.V. is op 8 maart 2022 een verkennend bodemonderzoek gerealiseerd ter plaatse van de projectlocatie. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting toegevoegd. Uit het verkennend onderzoek zijn geen gehalten of overschrijdingen gemeten boven de grenswaarden. De actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem met het bodemonderzoek in voldoende mate vastgesteld. De aangetoonde verhoogde concentraties aan barium, koper, nikkel en zink leveren bij het huidige gebruik van de bodem geen beperkingen op.

De resultaten uit het bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen bouwactiviteiten.

Conclusie

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de haalbaarheid van de ontwikkeling.

4.6.7 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.

Beoordeling en conclusie

Ten westen van het perceel is een hoogspanningslijn 150 kV gelegen. Een hoogspanningslijn is bedoeld voor het transport van elektriciteit onder hoge spanning met een hoge stroomsterkte. Behalve een elektrisch veld ontstaat er een magneetveld. Uit onderzoek is gebleken dat kinderen boven een waarde van 0,4 μ Tesla daarvan schade kunnen ondervinden. Het Rijk adviseert daarom rekening te houden met die richtwaarde. De breedte van die magneetveldzone is afhankelijk van het type hoogspanningslijn. Zowel een bovengrondse als een ondergrondse lijn kennen een magneetveldzone.

De kortste afstand tot de hoogspanningslijn bedraagt ca. 36 m en tot het hart ca. 48 m. Er komt elektromagnetische straling vrij. De 0,4 micro Tesla zone van de hoogspanningslijn ligt tussen de 55 en 80 m van het hart. Een deel van het perceel ligt hierbinnen. Wettelijk is er geen norm, maar er geldt een voorzorgsbeginsel binnen deze zone. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot beperken van veiligheidsrisico's ten gevolge van de aanwezigheid van de magneetveldzone.

De (indicatieve) magneetveldzone ter plaatse van het plangebied is recent vergroot van 80 naar 120 meter. Dit beleid is echter nog niet vastgesteld. Het volledige plangebied komt binnen deze nieuwe magneetveldzone te liggen. Ten tijde van het principeverzoek was er echter nog sprake van 80 meter en op basis van deze afstand heeft de gemeente aangegeven medewerking te verlenen aan het initiatief. In het voorliggende plan is derhalve nog geen rekening gehouden met deze nieuwe magneetveldzone. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied zal de meest recente magneetveldzone worden opgenomen, waardoor in de toekomst in ieder geval geen verdere nieuwe ontwikkelingen (naast de huidige ontwikkeling) mogelijk kunnen worden gemaakt.

Verder wordt voor aanvang van de (graaf-)werkzaamheden de ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.6.8 M.e.r.- regelgeving

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelings-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten); er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden is een m.e.r. niet noodzakelijk.

In kolom 2 van bijlage D: 'gevallen' staan drempelwaarden waar de in kolom 1 benoemde activiteit aan moet voldoen. Deze drempelwaarde is vaak uitgedrukt in een bepaalde lengte (minimaal x kilometer) of een bepaalde grootte (minimaal x stuks/woningen/hectare), etc.

Als de betreffende activiteit genoemd staat in kolom 1: 'activiteiten' en er wordt voldaan aan de drempelwaarden in kolom 2: 'gevallen' geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd: ook voor activiteiten beneden de drempelwaarden dient voortaan nagegaan te worden of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Ook de Wet natuurbescherming of een provinciale verordening kan hierbij van belang zijn (alleen niet in dit geval). De toets wordt door (of in opdracht van) het bevoegd gezag uitgevoerd. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De m.e.r.-beoordeling dient altijd te worden uitgevoerd als een besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Beoordeling

Woningbouw is geen activiteit die voorkomt in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport. In het geval van woningbouw kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject.

Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde herontwikkeling, die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, overschrijdt deze drempelwaarden niet.

Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Eerder oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van twee woningen in het buitengebied, gelet op beperkte omvang, niet kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (Uitspraak ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1).

Voorliggende herziening voorziet in de realisatie van één woning in het buitengebied. De drempelwaarden zijn vele malen hoger. Daarnaast is geen sprake van ligging in een gevoelig gebied. 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 treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Gezien de beperkte omvang van het plan, kan het plan kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en/of landinrichtingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. en voorziet niet in activiteiten met belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het maken van een milieueffectrapport of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

5.0 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

5.1.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het bestaand stedelijk gebied. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen'. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.1.2 Bestemmingen

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

5.1.3 Flexibiliteitsregels

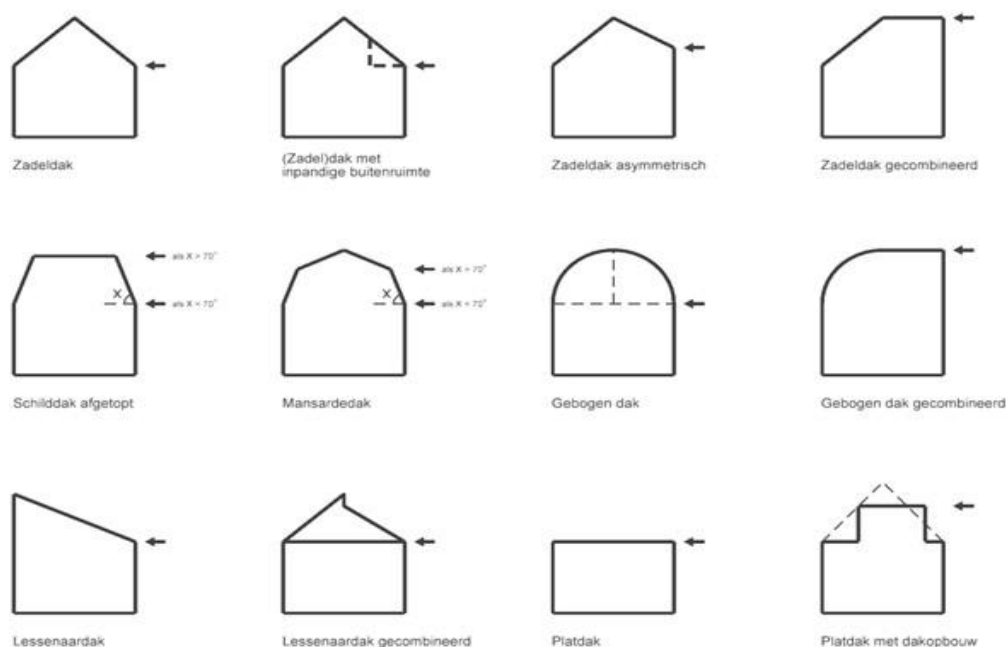
Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door regels op te nemen over de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

5.1.4 Bepalen goothoogte

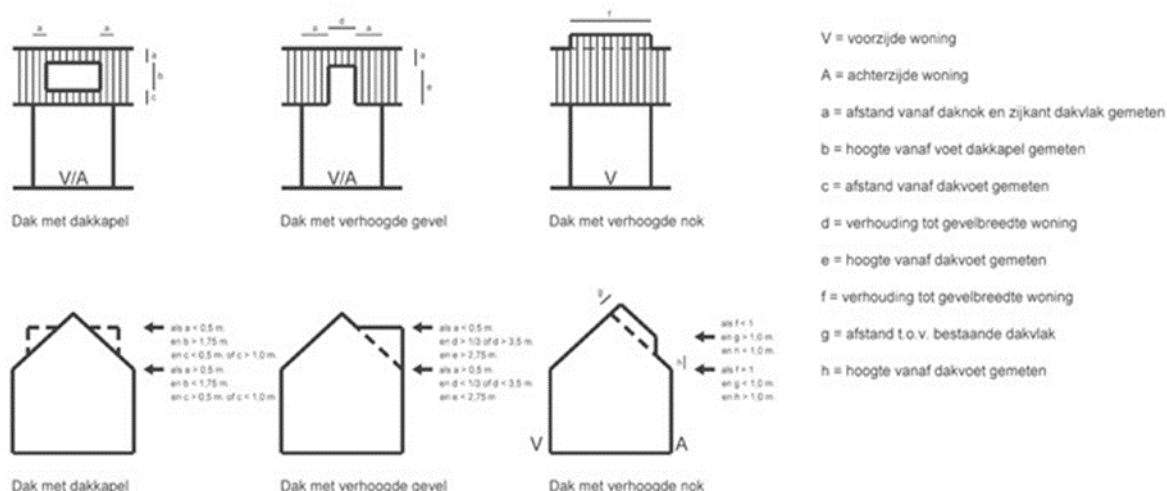
Er is wel eens sprake van misverstanden over de wijze waarop de goothoogte of bouw- c.q. nokhoogte van een gebouw moet worden geïnterpreteerd. De goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies, hekwerken en antennes. Voor de meest voorkomende gevallen is in figuur 13 aangegeven hoe de goothoogte wordt bepaald:

Dakvormen



Figuur 10: Dakvormen met bijbehorende maatgevende goothoogte

Uitbreidingen in het dakvlak



Figuur 15: toelaatbare uitbreidingen in het dakvlak

5.1.5 Toelichting bestemmingen

Hieronder worden de meest voorkomende bestemmingen kort toegelicht.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen en verwante bestemmingen, zoals opgenomen in de planregels. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn de gronden ook bestemd voor bescherming en instandhouding van een rijks- of gemeentelijk monument. Per bouwperceel mogen niet meer woningen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' is aangegeven. Indien geen aanduiding is opgenomen, is ter plaatse slechts één woning toegestaan. Op de verbeelding is een gevelliijn opgenomen voor de positionering van de woning. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal bouw- en gebruiksregels. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Overige zone - landschappelijke inpassing

Voor een correcte landschappelijke inpassing langs enkele randen van het plangebied een strook op de verbeelding aangeduid. In dit gebied dient de landschappelijke inpassing een plek te krijgen. Het gebruik van de toekomstige woning is pas toegestaan, nadat uitvoering is gegeven de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het inpassingsplan.

5.2 HANDHAAFBAARHEID

Handhaving vormt een belangrijk onderdeel van een beleidscyclus. Regels worden gesteld met als doel het beschermen van een bepaald belang. Zonder toezicht op naleving van deze regels bestaat het risico dat dit doel onvoldoende bereikt wordt. Tevens komt de gemeente ongeloofwaardig over als gestelde regels niet worden gehandhaafd.

5.2.1 Handhaafbaarheid, draagvlak en naleefgedrag

Een eerste voorwaarde voor handhaving is een duidelijk en handhaafbaar beleid en regelgeving. Om die reden worden nieuwe versies van digitale handboeken en die onderdelen van bestemmingsplannen die afwijken van het digitale handboek, door de afdeling die belast is met vergunningverlening en handhaving, gecontroleerd op uitvoerbaarheid. Ook voor dit bestemmingsplan heeft deze toets plaats gevonden.

Naast handhaafbare regels dient er ook het nodige draagvlak voor het nieuwe beleid en de daaruit voortvloeiende regels te zijn. Immers zal een plan met weinig draagvlak op weinig naleefgedrag kunnen rekenen. Het creëren van draagvlak is onder andere bewerkstelligd door in de verschillende fasen van het planproces burgers, belangenorganisaties en andere belanghebbenden te betrekken, al dan niet via wettelijk bepaalde inspraakmomenten.

5.2.2 Preventieve en repressieve handhaving

Naast repressie (handhavend optreden op het moment dat er sprake is van een overtreding) heeft preventie een belangrijke functie in de gemeentelijke handhavingsstrategie (de gemeente hanteert de landelijke handhavingsstrategie). Bij preventief handhaven spelen vooral dialoog, voorlichting en advisering een belangrijke rol. Zo voorziet het handhavingsbeleid van de gemeente Oosterhout in meer aandacht voor voorlichting en communicatie, onder andere door het uitgeven van voorlichtingsbrochures.

Qua repressie voorziet het gemeentelijk handhavingsbeleid en het daarop gebaseerde integrale uitvoeringsprogramma in het continu opsporen van overtredingen van het bestemmingsplan. Ook worden er gezamenlijk met andere overheden (brandweer, politie, belastingdienst) multidisciplinaire handhavingsacties georganiseerd. Binnen dergelijke acties is er ook aandacht voor overtredingen van het bestemmingsplan.

Indien een overtreding wordt geconstateerd, zal als eerste stap in het handhavingstraject telkens worden gezien of het illegale gebruik of bouwwerk op grond van het bestemmingsplan of afwijking daarvan, alsnog gelegaliseerd kan worden. Is dat niet het geval dan wordt het handhavingstraject doorgezet. Al deze aspecten zijn vastgelegd in het beleidsplan Fysieke Leefomgeving en de daarin opgenomen handhavingsstrategie en dienen als leidraad voor de alledaagse handhavingspraktijk binnen de gemeente Oosterhout.

5.2.3 Ijkmoment, overgangsrecht en monitoring beleid

De totstandkoming van dit bestemmingsplan is een ijkmoment voor de handhaving. Indien bebouwing of gebruik afwijkt van het bestemmingsplan, zal hiertegen handhavend worden opgetreden. Voor zowel bouwen als gebruik is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan de peildatum. Tegen bebouwing en gebruik dat onder het overgangsrecht valt, kan niet handhavend worden opgetreden.

5.3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een ruimte-voor-ruimtewoning. Het plan betreft een herziening van het vigerende bestemmingsplan, waarbij het juridisch-planologisch regime voor het plangebied is geactualiseerd. De toekomstige ontwikkeling is positief bestemd.

De gronden zijn eigendom van de opdrachtgever. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Tussen de gemeente Oosterhout en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Oosterhout derhalve een kostenneutrale ontwikkeling.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.0 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het is belangrijk dat bewoners worden betrokken bij bestemmingsplanprocedures. Bestemmingsplannen zien toe op een goede ruimtelijke ordening en bevorderen zo een goede woon- en leefomgeving voor de inwoners van Oosterhout. Er zijn verschillende manieren waarop de gemeente inwoners en andere belanghebbende de gelegenheid geeft mee te denken met een bestemmingsplan.

6.1.1 Omgevingsdialoog

Voor initiatieven die passen binnen het bestemmingsplan wordt door de gemeente een omgevingsdialoog geadviseerd maar niet verplicht. Voor initiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan stelt de gemeente het verplicht om een omgevingsdialoog te voeren. Voor het voeren van een dialoog heeft Oosterhout richtlijnen vastgesteld, welke zijn vermeld op de website van de gemeente Oosterhout:

Een omgevingsdialoog is een overleg tussen een initiatiefnemer met omwonenden en andere belanghebbenden. Door een omgevingsdialoog te houden, krijgt de initiatiefnemer inzicht in de wensen, belangen en bezwaren van de omgeving. De initiatiefnemer kan deze betrekken in het verdere ontwerp van het initiatief. Dit leidt tot een beter gedragen initiatief door de omgeving.

Om directe omwonenden in een vroegtijdig stadium te informeren over het initiatief heeft initiatiefnemer hen persoonlijk geïnformeerd over het voornemen een ruimte voor ruimte woning te realiseren. De samenvatting van dit dialoog is opgenomen als bijlage 8 bij dit document.

6.1.2 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap en de Provincie hebben beiden positief ingestemd met het bestemmingsplan. De binnengekomen reacties hebben dan ook niet geleid tot aanpassing van het plan.

6.1.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Alvorens een bestemmingsplan vastgesteld wordt, dient het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd. Onderhavig bestemmingsplan heeft van 8 september 2022 tot 30 oktober 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Hierop zijn zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) herziening 34 (Hespelaar 14)' welke is bijgevoegd in de bijlage. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de reactienota zijn opgenomen.

Dit betreft samengevat de volgende wijzigingen en aanvullingen:

- Wijziging 1: Bijlage 1 Ruimte voor Ruimte titel

Bijlage 1 is vervangen door een toetsingsformulier waaruit blijkt dat de bouwtitel van de Hoevestraat 17 wordt ingezet voor de Ruimte voor Ruimte woning op de Hespelaar 14 te Den Hout;

- Wijziging 2: Aanduiding 'Veiligheidszone-hoogspanningslijn'

De aanduiding 'Veiligheidszone-hoogspanningslijn' is naar aanleiding van ambtshalve overwegingen uit de verbeelding geschrapt. Artikel 5.2 van de bestemmingsplanregels is naar aanleiding hiervan ook geschrapt.

- Wijziging 3: Paragraaf 4.6.5

Het kopje 'Beoordeling en conclusie' en de tekst eronder was dubbelop en om deze reden geschrapt.