



Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)

herziening 7 (Baarschotsestraat 4)

projectnummer 0275133.00
vastgesteld revisie 4.0
1 augustus 2017

Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)

herziening 7 (Baarschotsestraat 4)

projectnummer 0275133.00

revisie 4.0

1 augustus 2017

Auteur(s)

M. Fransen

Opdrachtgever

Dhr. J.A.M. Krijnen
Baarschotsestraat 4
4849 BL Dorst

datum vrijgave	beschrijving revisie
17-8-'17	definitief

goedkeuring	
M. Fransen	

vrijgave	
T. Artz	

Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. mike.fransen@anteagroup.com

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied: ligging en omvang	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Beschrijving plan(gebied)	5
2.1	Geschiedenis	5
2.2	Planvoornemen	6
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014	10
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	11
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Structuurvisie	16
3.3.2	Woonvisie 2011 – 2016	17
3.3.3	Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant	18
3.3.4	Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie	19
3.3.5	Parkeerbeleid	20
4	Uitgangspunten en randvoorwaarden	21
4.1	Geluid	21
4.2	Bodem	23
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3.1	Archeologie	23
4.3.2	Cultuurhistorie	24
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.5	Water	26
4.6	Flora en fauna	27
4.7	Externe veiligheid	28
4.8	Bedrijven en milieuzonering	32
4.9	Duurzaamheid	35
4.10	Kabels en leidingen	35
4.11	M.e.r.-beoordeling	35
4.12	Verkeer en parkeren	36
5	Juridische uitvoerbaarheid	37
5.1	Het juridische plan	37

5.2	Bestemmingen	37
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	39
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.2	Economische uitvoerbaarheid	40
Bijlagen		41
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek (2016), Antea Group		
Bijlage 2: Historisch bodemonderzoek (2015), Antea Group		
Bijlage 3: Archeologisch bureau- en veldonderzoek (2015), Antea Group		
Bijlage 4: Archeologisch selectiebesluit (2016), gemeente Oosterhout		
Bijlage 5: Positief wateradvies		
Bijlage 6: Natuurtoets (2015), Antea Group		
Bijlage 7: Reactienota zienswijzen		

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Binnen de gemeente Oosterhout is aan de Baarschotsestraat 4 een glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning gelegen. De bedrijfsvoering op deze locatie is reeds geruime tijd beëindigd. Tussen de grondeigenaar en de gemeente Oosterhout is overeengekomen om het bestaande glastuinbouwcomplex ter plaatse te saneren ten behoeve van de realisatie van twee vrijstaande woningen aan de Baarschotsestraat.

Alle aanwezige kassen binnen het plangebied worden gesaneerd. Tevens worden de planologische mogelijkheden voor de realisatie van kassen op grond van het huidige bestemmingsplan omgezet. De aanwezige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Ook blijven de aanwezige bijgebouwen met een oppervlakte van 450 m² blijven staan. Voor de bedrijfswoning en bijgebouwen wordt de bestemming omgezet van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' met de aanduiding 'statische opslag'. Deze mag uitsluitend in de reeds aanwezige bijgebouwen plaatsvinden. Met deze ontwikkeling wordt het bestemmingsvlak 'Agrarisch glastuinbouw' (circa 29.600 m²) omgezet naar een reguliere agrarische bestemming, waarbij:

- 10.000 m² bestaand glas wordt gesaneerd;
- de omgevingsvergunning voor het bouwen van nog meer kassen (12.000 m²) wordt ingetrokken;
- van het agrarische bestemmingsvlak 2.630 m² wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'statische opslag' (uitsluitend toegestaan binnen bestaande bijgebouwen);
- de aanwezige bedrijfswoning behouden blijft;
- twee woonpercelen worden bestemd van ca. 2.500 m² per stuk met op elk perceel de bouwmogelijkheid voor één vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen. Daarbij worden de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan voor de bestemming 'Wonen' in acht genomen.

Het planvoornemen is niet volledig realiseerbaar binnen de kaders en uitgangspunten van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. lint Oosteind)'. Om een en ander te kunnen realiseren, is het een vereiste dat er voor de nieuwe locatie een ruimtelijk en functioneel kader wordt vastgelegd in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling maakt de gemeente gebruik van artikel 8.2 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Dit artikel staat toe om in gebieden, welke zijn aangewezen als 'Zoekgebied voor verstedelijking', één of meer woningen toe te voegen mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 6.8 en artikel 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

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

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwinglint Baarschotsestraat te Dorst in het buitengebied van de gemeente Oosterhout. Het perceel betreft het terrein ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing achter de woning aan de Baarschotsestraat nummer 4 en heeft een oppervlakte van circa 3 hectare. Figuur 1.1 toont het plangebied en de directe omgeving.

Binnen het plangebied is één bedrijfswoning, 450 m² aan bedrijfsgebouwen en circa 1 hectare kassen aanwezig. Het restant van de gronden bestaat uit grasland. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Hoogeind. Ten noorden van de locatie bevindt zich de spoorlijn Breda-Tilburg. De omgeving wordt verder gekenmerkt door de lintbebouwing langs de Baarschotsestraat.



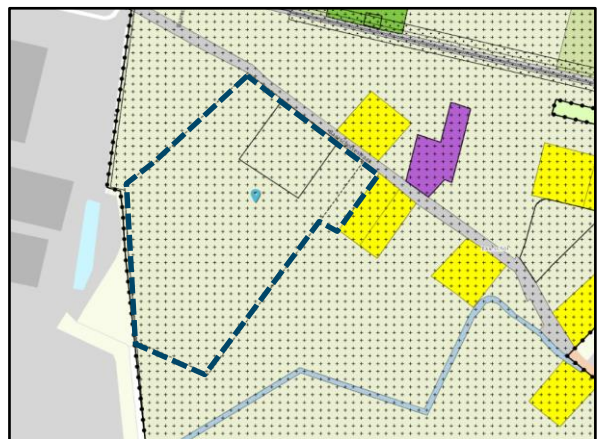
Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: www.globespotter.nl, 2015)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan

Buitengebied 2013 van de gemeente Oosterhout
Het voorliggend plangebied is binnen het vigerend bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.



Tevens geldt voor een groot deel van het plangebied de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Binnen dit gebied bevindt zich het bouwvlak waar de bedrijfswoning en de ondersteunende bedrijfsgebouwen planologisch zijn toegestaan.

Het plan betreft het saneren van de aanwezige glastuinbouw en in ruil daarvoor de ontwikkeling van twee woningen en het herbestemmen van 450 m² aan bedrijfsgebouwen (niet zijnde kassen) en de reeds aanwezige bedrijfswoning voor de bedrijfsactiviteit "statische opslag". Deze ontwikkeling is binnen deze bestemming planologisch niet mogelijk. Daartoe is de onderhavige planherziening noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van de toelichting is al volgt samengesteld:

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

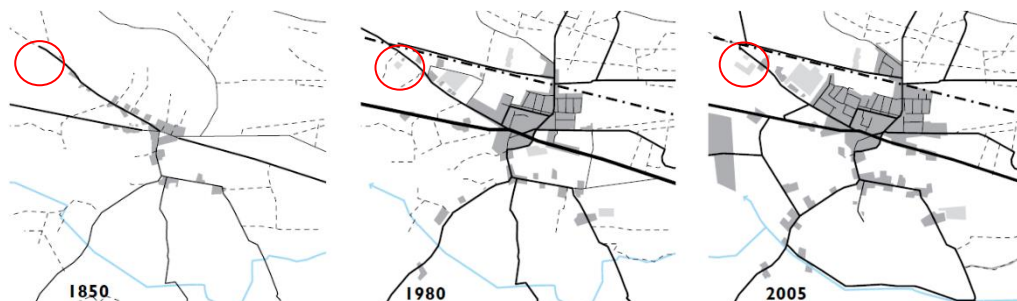
2 Beschrijving plan(gebied)

2.1 Geschiedenis

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing van de Baarschotsestraat aan de rand van Dorst. Dorst is ontstaan als een lintvormig esdorp, op de grens tussen de hogere heide- en bosgronden in het noorden en de natte gronden rond de lager gelegen Molenleij in het zuiden. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van Dorst, en bepalend voor de historische ontwikkeling van de kern, zijn de linten die vanaf de centrale open ruimte in de kern (het huidige Kapelerf) het buitengebied in lopen, waarlangs de bebouwing zich in eerste instantie als langgerekte linten kon ontwikkelen ('spinnenweb'). Dit leverde een fraai patroon op met een afwisselende bebouwing en een uitgesproken relatie met het landschap.

De eerste ontwikkelingen van de spinnenwebstructuur vonden plaats aan de Baarschotsestraat. Het lint kenmerkt zich door kleinschalige boerderijkavels en vrije kavels. De erven met (kleine) boerderijen zijn de afgelopen decennia omgevormd tot een woonfunctie al dan niet met een bedrijfsactiviteit. Bebouwing die later is toegevoegd bestaat overwegend uit vrijstaande woningen op ruime kavels. Richting de dorpskern is het lint verdicht met 2-onder-1 kap woningen en een aantal rijtjeswoningen. Deze variëteit aan bouwvormen in combinatie met de verspringende en verdraaide rooilijnen geeft het lint een wisselend en levendig beeld.

Aan het lint Baarschotsestraat liggen nog een aantal locaties die bebouwd kunnen worden, waarbij aansluiting gezocht dient te worden op de bestaande bebouwing. Om het dorps karakter van het lint te handhaven en versterken wordt gedacht aan ruime kavels met vrijstaande gebouwen en parkeren op eigen erf. Het straatbeeld behoudt hierdoor een rustig en ruim beeld.



Figuur 2.1: Occupatiegeschiedenis met plangebied rood omcirkeld (Structuurplan Dorst en omstreken)



Figuur 2.2: Bestaande situatie met plangebied, loopt aan onderzijde feitelijk nog iets door (BING Maps, 2015)

2.2 Planvoornemen

Het initiatief is om het bestaande glastuinbouwcomplex te saneren (10.000 m²), de omgevingsvergunning voor het bouwen van nog meer kassen in te trekken (12.000 m²) en de aanduiding 'glastuinbouw' middels de onderhavige bestemmingsplanprocedure te verwijderen. De bestaande bedrijfswoning alsmede de overige bedrijfsbebouwing, niet zijnde glasopstanden, blijven gehandhaafd en krijgen een bedrijfsbestemming met de mogelijkheid voor statische opslag. Dit is uitsluitend binnen de bestaande bijgebouwen toegestaan.

Daarnaast wordt met gebruikmaking van artikel 8.2 van de Verordening ruimte (zie ook paragrafen 1.1 en 3.2.2) de realisatie van twee woningen op de vrijkomende gronden mogelijk gemaakt. Deze worden landschappelijk ingepast, waarbij wordt aangesloten bij de geldende beleidskaders. In figuur 2.3 is voorgaande gevisualiseerd.



Figuur 2.3: Toekomstige situatie

Stedenbouw, landschap en relatie met de omgeving

Voor de voorgenomen ontwikkeling is - op basis van de huidige stedenbouwkundige en landschappelijke situatie - een passende situering en maatvoering van de nieuwe woningen bepaald. Het is hierbij wenselijk dat het voorliggend initiatief aansluit op de bestaande bebouwingsstructuur van de Baarschotsestraat. Daarbij is gekeken naar de afstand van de woningen onderling, de afstand van de woningen tot de Baarschotsestraat en de wijze van ontsluiting van de percelen. In figuur 2.4 is de karakteristiek van de Baarschotsestraat gevisualiseerd. Een uitgebreide beschrijving van inpassing in het landschap en het beheer hiervan is opgenomen in bijlage 2 van de regels "Landschappelijke kwaliteitsverbetering/-inpassing en beheerplan"



Figuur 2.4: Bebouwingsstructuur omgeving plangebied

De verhouding tussen bebouwd en onbebouwd gebied bepaalt voor een groot deel de karakteristiek van de Baarschotsestraat en de nabije omgeving. Daarom past qua bebouwingstypologie de realisatie van vrijstaande grondgebonden woningen het beste op de planlocatie. Daarnaast zijn de woningen, net als de omliggende woningen, met de voorgevel gesitueerd en georiënteerd naar de Baarschotsestraat. Op basis van de omgevingskenmerken gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten voor de twee nieuwbouwwoningen:

- de afstand van de voorgevel van de woning tot de rand van de weg bedraagt minimaal 14 meter;
- de inhoud van een woning bedraagt maximaal 750 m³;
- de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter;
- de afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelgrenzen moet minimaal 8 meter bedragen, zodat voldoende afstand tussen de woningen ontstaat en doorzichten naar het achterland blijven bestaan.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

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

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder wordt nader beschreven in paragraaf 3.2.2.

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

Conclusie:

De realisatie van twee nieuwe woningen en het bestemmen van bedrijfsgebouwen voor statische opslag worden niet aangemerkt als nationaal belang. Het rijksbeleid is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

In maart 2014 is de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 in werking getreden. De herziening van de Structuurvisie RO (Svro) 2010 vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie Noord-Brabant is ingeslagen met de vaststelling van de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en de daarop gebaseerde besluitvorming. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water.

In de partiële herziening 2014 is ook de recente besluitvorming op Rijksniveau betrokken en zijn diverse nieuwe provinciale besluitvormingsdocumenten verwerkt. Echter, in de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Dit komt ook tot uitdrukking op de (abstracte) structuurenkaart van de Structuurvisie.

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

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

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



Figuur 3.1: Uitsnede structurenkaart

Figuur 3.1 toont een uitsnede van de structurenkaart van de Svro. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' en 'Zoekgebied verstedelijking'.

- Voor de gebieden met de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied' geldt in hoofdlijnen dat de provincie deze gebieden beschouwt als gebieden waarbinnen een menging van functies aanwezig is. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, dienen qua aard, schaal en functie bij de omgeving te passen en rekening te houden met de omgevingskwaliteiten.
- Voor gebieden met de aanduiding 'Zoekgebied verstedelijking' geldt dat zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig.

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

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte 2014 is op 10 juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld vanwege de verbrede reikwijdte van de verordening tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en het vergroten van de raadpleegbaarheid van het beleid ten aanzien van de diverse wijzigingsverordeningen die sinds de inwerkingtreding van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld.

De regels in de verordening zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte is de locatie aan de Baarschotsestraat gelegen in het 'gemengd landelijk gebied' en zijn de artikelen met betrekking tot 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied' en de algemene regels voor de 'bevordering ruimtelijke kwaliteit' van toepassing. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving.

Het tweede aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is dat bij uitbreiding van het ruimtebeslag in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk staat welke mogelijkheden er zijn om de uitbreiding binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Behalve naar mogelijkheden voor hergebruik vraagt de provincie hierbij ook te kijken naar mogelijkheden tot intensivering en herschikking van bestaand gebruik. Daarbij gaat het er om wat financieel, juridisch en feitelijk gezien binnen redelijke grenzen haalbaar is.

Hierbij is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te voldoen aan een drietal voorwaarden, ook wel 'treden' genoemd. De 'treden van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De term woningbouwlocatie is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS 201302867-1-R4) blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen (6 woningen in de aangehaalde uitspraak) niet worden aangemerkt als woningbouwlocatie en dus niet worden gezien als 'stedelijke ontwikkeling'. Het onderhavige bestemmingsplan beoogt de bouw van twee nieuwe woningen in een lint planologisch mogelijk te maken. Daarmee is trede 1 van de ladder niet van toepassing en kan toetsing aan de overige treden achterwege blijven.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

In de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap. In artikel 1.72 van de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat een ruimtelijke ontwikkeling bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten betreffen waarvoor een wijziging van het planologisch regime van toepassing is. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Voor onderhavig bestemmingsplan is er een koppeling tussen artikel 3.2 (Kwaliteitsverbetering van het landschap) en artikel 8.2 (Zoekgebied voor verstedelijking) van de Verordening ruimte. Immers, artikel 8.2 stelt dat een bestemmingsplan dat ligt in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling de nieuwvestiging van één of meer woningen in een bebouwingsconcentratie mogelijk kan maken onder de voorwaarden dat:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- c. geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de regeling bedoeld in artikelen 6.8 en 7.8 (ruimte-voor-ruimte). Hiermee wordt bedoeld dat de tegenprestatie voor de bouw van een woning die gevraagd wordt op grond van artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap) in beginsel gelijkwaardig moet zijn aan de tegenprestatie die gevraagd wordt bij het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning.

Onder het kopje 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied (artikel 8)' wordt nader ingegaan op de onderbouwing van de tegenprestatie.

Gemengd landelijk gebied (artikel 7)

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. De Structuurvisie maakt binnen het landelijk gebied onderscheid in een 'gemengd landelijk gebied' en een 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Dit onderscheid komt niet terug in de Verordening ruimte 2014.

Voor de vertaling op bestemmingsplanniveau is alleen het gemengd landelijk gebied relevant. Hierbij worden twee mogelijke ontwikkelijnen aangeduid in het agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert hierbij meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland. In het gemengd landelijk gebied is nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning danwel solitaire recreatiewoning in beginsel uitgesloten.

Uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit in afwijking van het verbod op nieuwvestiging alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of - onder specifieke voorwaarden- in de gebieden integratie stad-land.

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied (artikel 8)

De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Conform artikel 8.2 van de Verordening ruimte dient te worden verantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan dat het plan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te

bouwen woningen te verzekeren en er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

In onderhavig bestemmingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd dat de woningen landschappelijk worden ingepast. Daarnaast betekent de sloop en sanering van het voormalige glastuinbouwcomplex een versterking van de uitstraling en structuur van het omliggend agrarisch landschap. Er is tenslotte geen sprake van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling; het initiatief bestaat uit een inbreiding in het bestaande historische lint Baarschotsestraat zonder de ruimtelijke intentie en planologische mogelijkheid om hier verder te verdichten of uit te breiden.



Figuur 3.2: Uitsnede Vr2014 Noord-Brabant (versie 01-01-2016)

Bij toepassing van artikel 8.2 van de Verordening ruimte dient inzichtelijk te worden gemaakt dat geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling. Hiermee wordt bedoeld dat de tegenprestatie voor de bouw van een woning die gevraagd in beginsel gelijkwaardig moet zijn aan de tegenprestatie die gevraagd wordt bij het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning. De aankoop van een bouwtitel in het kader van de ruimte-voor-ruimte' regeling kost circa €125.000,00. De ontwikkeling wordt niet mogelijk gemaakt via de ruimte voor ruimte regeling, maar de waarde wordt op deze manier evenwichtig bekeken met die voor een ruimte voor-ruimte-woning.

Het planvoornemen aan de Baarschotsestraat 4 voorziet in de sanering van de voormalige glastuinbouwactiviteiten inclusief herbestemming van de resterende bedrijfswoning en het mogelijk maken van statische opslag in de bestaande bijgebouwen, in ruil voor de realisatie van twee vrijstaande woningen. Dit betekent dat de tegenprestatie in totaal €250.000,- dient te bedragen.

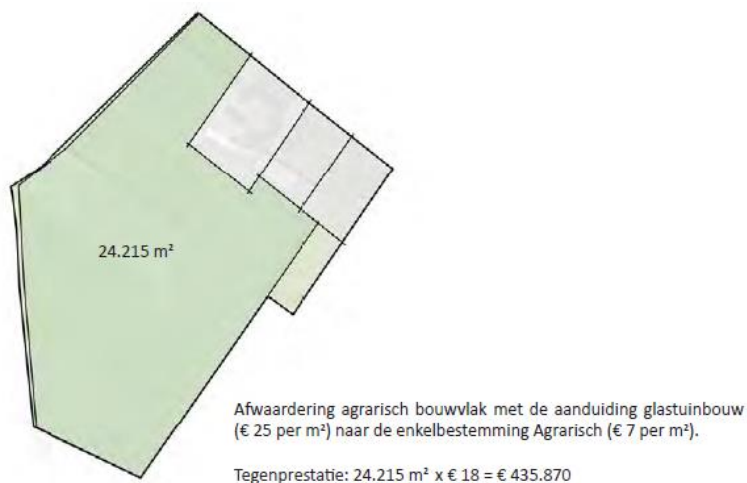
Berekening tegenprestatie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft vooroverleg en afstemming met de provincie Noord-Brabant plaatsgevonden. De provincie Noord-Brabant heeft hierbij aangegeven dat de tegenprestatie naar analogie van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling vormgegeven kan worden. Dit betekent dat de gronden behorend tot de herbestemming van de bedrijfswoning en de te realiseren woningen buiten beschouwing wordt gelaten. De sloop van de bestaande glasopstanden en de afwaardering/herbestemming van de desbetreffende gronden wordt als tegenpresentatie beschouwd.

Om deze tegenprestatie te kwantificeren is bij de start van de planprocedure overeengekomen om voor het onderhavig initiatief gebruik te maken van de 'Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit'. Dit instrumentarium is ontwikkeld door CroonenBuro5 en Read Advies en berekent op basis van forfaitaire bedragen de grondwaarde en omvang van de tegenprestatie.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de afwaardering en herbestemming van het agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' (excl. gronden bedrijfswoning, te handhaven bedrijfsgebouwen en de te realiseren woningen). Deze gronden hebben een totale omvang van 24.215 m² (zie figuur 3.3).

De afwaardering van deze gronden bedraagt € 18,00 per m² (€25 - € 7). Dit vertaalt zich naar een waardedaling van € 435.870,00 voor de agrarische gronden. Daarnaast wordt 10.000 m² aan glasopstanden gesaneerd in het kader van het planvoornemen. Op basis van de notitie 'Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' vertegenwoordigt de sanering van glasopstanden een tegenprestatie van € 5,00 per m². Dit vertaalt zich naar een bijdrage van € 50.000,00 (zie figuur 3.4).



Figuur 3.3: Oppervlak afwaardering agrarisch bouwvlak



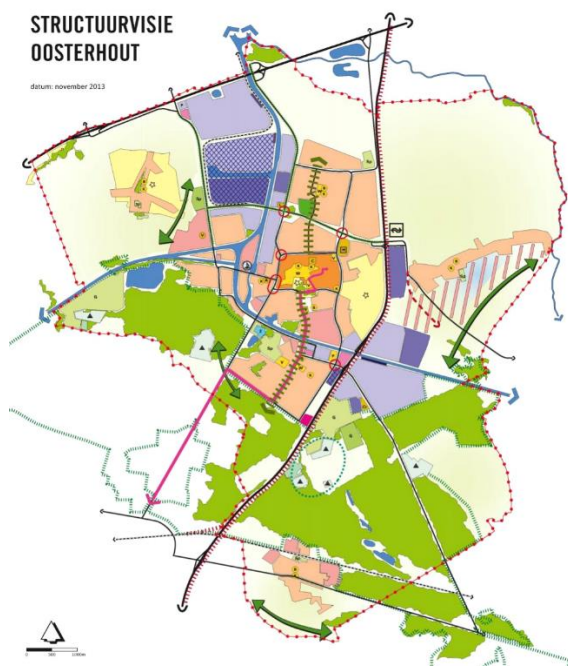
Figuur 3.4: Oppervlak sanering glasopstanden

De afwaardering van de agrarische gronden alsmede de sanering van de glasopstallen vertegenwoordigt een tegenprestatie van € 435.870,00 + € 50.000,00 = € 485.870,00. Op deze wijze wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste tegenprestatie conform artikel 8.2 lid 1c van de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

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



Figuur 3.5: Verbeelding Structuurvisie Oosterhout

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

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

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

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

3.3.2 Woonvisie 2011 – 2016

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

Met behulp van de Woonvisie wil de gemeente Oosterhout onder andere de woonsituatie van de doelgroepen starters, senioren, arbeidsmigranten en statushouders verbeteren.

De thema's (collectief) particulier opdrachtgeverschap, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en samenwerking krijgen specifieke aandacht om de kwaliteit van het wonen te behouden of te verbeteren. Vanuit de woonvisie mag Oosterhout in het totaal 3.035 woningen bouwen tot 2030. Hiervan is 30% verdeeld in de categorie duur (indicatief 25% koop en 5% huur). Het specifieke woonbeleid voor de kerkdorpen is in de iDOP's verwerkt. Voor de kerkdorpen Den Hout, Oosteind en Dorst zijn in 2010 de iDOP's vastgesteld waarin de visie en het wensbeeld van de bewoners van de afzonderlijke kerkdorpen zijn weergegeven. In deze iDOP's zijn ook de specifieke wensen en ontwikkelingen op het gebied van het wonen opgenomen.

De realisatie van woningen in eigen beheer, gebouwd door de inwoners van Dorst zelf, behoort hierbij tot de mogelijkheden. Van belang hierbij is dat nieuwe woningen moeten passen in het ruimtelijk karakter van het dorp met een bijbehorende landelijke uitstraling.

3.3.3 Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant (art. 3.2) is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. 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.

Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting hanteren de gemeenten in de regio West-Brabant, waaronder de gemeente Oosterhout, de notitie 'Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. De gemeente Oosterhout heeft beoordeeld dat het initiatief binnen deze beleidsverplichting valt en tot een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling behoort. Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft vooroverleg en afstemming met de provincie Noord-Brabant plaatsgevonden. De provincie Noord-Brabant heeft hierbij aangegeven dat de tegenprestatie naar analogie van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling vormgegeven kan worden. Dit betekent dat de gronden behorend tot de herbestemming van de bedrijfswoning en de te realiseren woningen buiten beschouwing wordt gelaten. De sloop van de bestaande glasopstanden en de afwaardering/herbestemming van de desbetreffende gronden wordt als tegenpresentatie beschouwd. Om deze tegenprestatie te kwantificeren is bij de start van de planprocedure overeengekomen om voor het onderhavig initiatief gebruik te maken van de 'Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit'. Dit instrumentarium is ontwikkeld door CroonenBuro5 en Read Advies en berekent op basis van forfaitaire bedragen de grondwaarde en omvang van de tegenprestatie. In paragraaf 3.2.2 is dit nader uitgewerkt.

Om invulling te geven aan de noodzakelijke landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen is een landschapsplan opgesteld (zie figuur 3.6). Dit is tevens als bijlage 2 bij de regels opgenomen. In een voorwaardelijke verplichting binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' is gesteld dat de gronden slechts voor de beoogde bestemming mogen worden gebruikt op het moment dat de kassen zijn gesloopt alsmede de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.



Figuur 3.6: landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

3.3.4 Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie, welke op januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid voor de periode 2008 – 2020 op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij planvorming, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan. Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvédère, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling').

De nota geeft daarnaast een eerste aanzet om te komen tot een gemeentelijk archeologiebeleid. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Het beleid is gericht op bescherming en ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen in de planvorming. Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Op basis van de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in bestemmingsplannen een passende regeling krijgen.

In paragraaf 4.3 van deze toelichting worden de aspecten archeologie en cultuurhistorie nader toegelicht.

3.3.5 Parkeerbeleid

In de gemeentelijke nota 'Stilstaan bij parkeren' is opgenomen dat voor woningen binnen het dure segment een norm van 2,1 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd (incl. 0,3 voor bezoekers). Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Oosterhout dient aldus per woning voorzien te worden in twee parkeerplaatsen op het eigen terrein. Het dient hier te gaan om twee naast elkaar gelegen parkeerplaatsen. Bij twee achter elkaar gelegen parkeerplaatsen wordt niet voldaan aan de gestelde norm.

4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk is voor de ontwikkelingen in het plangebied getoetst of voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving. Hierbij is gekeken naar het bestemmen van twee woningen en het mogelijk maken van statische opslag in bestaande bedrijfsgebouwen.

4.1 Geluid

Beleidskader

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer of industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

Toets

Door Antea Group is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (7 november 2016) en opgenomen in bijlage 1. Met behulp van dit onderzoek is onderzocht of aan de geluidgrenswaarden kan worden voldaan en of er eventuele geluidbeperkende maatregelen noodzakelijk zijn.

Wegverkeer

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Parallelweg en Baarschotsestraat de geluidbelasting respectievelijk 33 en 42 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Onderzoek naar maatregelen voor deze wegen is niet nodig.

Railverkeerslawaa

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van railverkeer ten hoogste 68 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 68 dB wordt niet overschreden.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is onderzocht of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn. Gezien de kosten voor aanleg van een scherm en het feit dat de grenswaarde nog steeds wordt overschreden wordt een dergelijke investering niet doelmatig geacht. De uiteindelijke beslissing of een maatregel wel of niet doelmatig is ligt bij het bevoegd gezag.

Hogere grenswaarden spoorverkeer

In artikel 110a Wet geluidhinder en volgende is aangegeven onder welke voorwaarden hogere waarden kunnen worden vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend een hogere waarde vaststellen indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege de geluidbron, onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

In hoofdstuk 4.3 van het akoestisch onderzoek is uiteengezet welke geluidbeperkende maatregelen er mogelijk zijn aan de bron (de weg en spoorweg) en de overdacht (het gebied tussen de geluidbron en geluidgevoelige bestemmingen/woningen). Uit de analyse blijkt dat de kosten voor geluidbeperkende maatregelen onevenredig hoog zijn in vergelijking met het aantal nieuw te bouwen woningen. Indien de gemeente Oosterhout beoordeelt dat geluidbeperkende maatregelen onvoldoende soelaas bieden/doeltreffend zijn, kan het college van burgemeester en wethouders van Oosterhout hogere waarden vaststellen voor de betreffende geluidgevoelige bestemmingen.

Gelet op de hoge geluidbelasting vanwege het spoorweglawaai en de conclusie dat het treffen van geluidmaatregelen niet financieel doelmatig is stelt het college voorafgaande aan de vaststelling van de herziening van het bestemmingsplan hogere waarden vast met een maximum van 68 dB.

Cumulatie

Aangezien er alleen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van railverkeerslawaai en niet van wegverkeerslawaai of industrielawaai, is er geen noodzaak om cumulatie in beeld te brengen.

Woon- en leefklimaat

In het onderzoek is de geluidbelasting op de bouwblokken onderzocht. Per gevel is de worst-case geluidbelasting in beeld gebracht. Aanvullend is in de bijlagen van het onderzoek in figuur 4 een overzicht gegeven van de vrije-veld contouren per bouwlaag.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de achtergevel (zuidgevel) lager is dan 55 dB. Deze gevel is daarmee geluidluw.

Door de nieuwe bebouwing kan reflectie van geluid ontstaan richting de woningen aan de overzijde. Uit de rekenresultaten blijkt, dat het effect van reflectie 0,2 dB¹ bedraagt. Het effect van reflectie door de nieuwe bebouwing is daarmee verwaarloosbaar. Ten gevolge van de nieuwe bebouwing wijzigt het woon- en leefklimaat bij de woningen aan de overzijde van de Baarschotsestraat niet waarneembaar.

Gevelgeluidweringsonderzoek

Voor de woningen waarvoor het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststelt dient met behulp van een gevelgeluidweringsonderzoek te worden onderzocht of deze woningen aan de wettelijke geluidgrenswaarde voor het binnenniveau kunnen voldoen. De wettelijke grondslag hiervoor is terug te vinden in het Bouwbesluit.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met het verlenen van de hogere grenswaarden er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van twee woningen in het plangebied. Voor de bestaande bedrijfswoning is toetsing op het aspect geluid niet aan de orde.

¹ Het effect van reflectie is bepaald op basis van wegverkeer. Voor railverkeer ligt de gevel aan de geluidluwe zijde van de bron. Het rekenmodel is in die situatie niet toereikend om (het verschil van) de geluidbelasting te bepalen. De reflectie op basis van wegverkeer is tevens een maat voor de reflectie door railverkeer.

4.2 Bodem

Beleidskader

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd. De bedrijfsgronden rondom de bestaande bedrijfswoning worden gezien als bestaande situatie, waardoor onderzoek voor die gronden niet nodig is. Wel is voor het gehele plangebied het historische bodemgebruik bepaald in het onderzoek.

Toets

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd door Antea Group, zie bijlage 2. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt het volgende:

- ter plaatse van de onderzoekslocatie is een potentieel verdachte activiteit aanwezig (geweest) (glastuinbedrijf), die de bodemkwaliteit op de locatie mogelijk heeft beïnvloed;
- gezien de (historisch) verdachte activiteiten is geen eenduidige uitspraak te doen ten aanzien van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie;
- de verdachte parameters zijn asbest en bestrijdingsmiddelen.

Conclusie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is middels historisch onderzoek de bodemkwaliteit inzichtelijk gemaakt. Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

Bij het realiseren van het voornemen (de nieuw te bouwen woningen) dient ten behoeve van de omgevingsvergunning een verkennend en bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd te worden. De situatie rondom de bestaande bedrijfswoning hoeft (zo lang er geen nieuwbouw wordt gerealiseerd) niet nader onderzocht te worden.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader

De gemeente Oosterhout heeft haar beleid ten aanzien van cultuurhistorie, monumenten en archeologie opgenomen in de Beleidsnota 2008-2018. Met dit beleid wil de gemeente het erfgoed van Oosterhout beschermen én ontwikkelen. Vanuit een integrale benadering van het cultuurhistorisch erfgoed wil de gemeente een win-winsituatie creëren. Cultuurhistorisch erfgoed kan immers gebaat zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen, als dit erfgoed op respectvolle wijze wordt meegenomen in de planvorming. Daarnaast kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een meerwaarde krijgen door cultuurhistorie, doordat cultuurhistorisch erfgoed kan fungeren als drager van de identiteit van het gebied. Tenslotte wil de gemeente het cultuurhistorisch erfgoed van Oosterhout voor een breed publiek zichtbaar en beleefbaar maken.

Toets

Door Antea Group is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd (mei 2015) ter plaatse van de woonpercelen voor de twee nieuwe woningen. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. De gronden ter plaatse van de bedrijfsbestemming met statische

opslag zijn niet onderzocht. Hier zijn geen bouwwerkzaamheden voorzien. Op die gronden (en de overige gronden binnen het bestemmingsplan) is een dubbelbestemming 'Waarde archeologie' opgenomen. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden beoordeeld of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

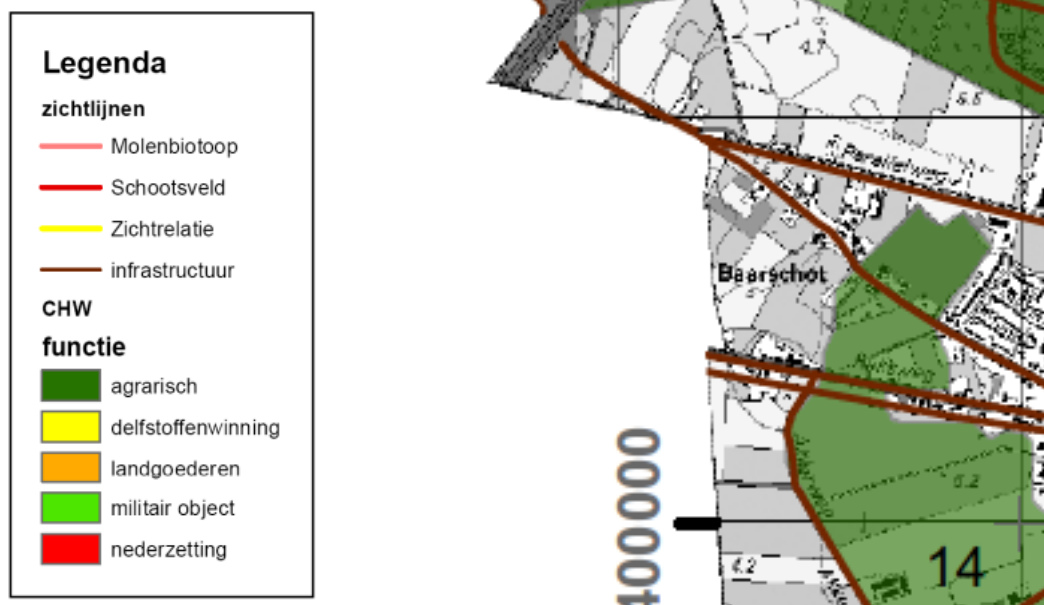
Op basis van het bureau- en veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woonpercelen geen rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologisch resten. De kans op het aantreffen van intacte archeologische waarden wordt laag geacht. Er is geen nadere onderzoeksverplichting.

Op basis van bovenstaande conclusie kan worden gesteld dat geen dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' op het onderzochte deel van het plangebied hoeft te worden opgenomen. Deze aanbeveling is door de regio overgenomen in haar selectieadvies. Op basis van dit advies heeft de gemeente een selectiebesluit genomen (zie bijlage 4) waarin de onderzochte gronden ter plaatse van de woonpercelen vrij worden gegeven.

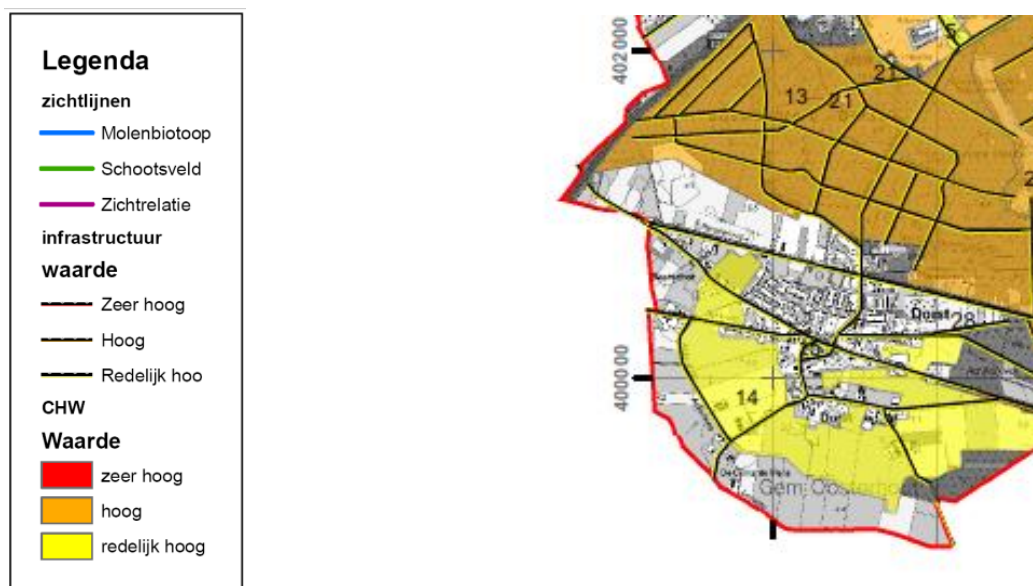
Voor de niet onderzochte terreindelen is wel een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.

4.3.2 Cultuurhistorie

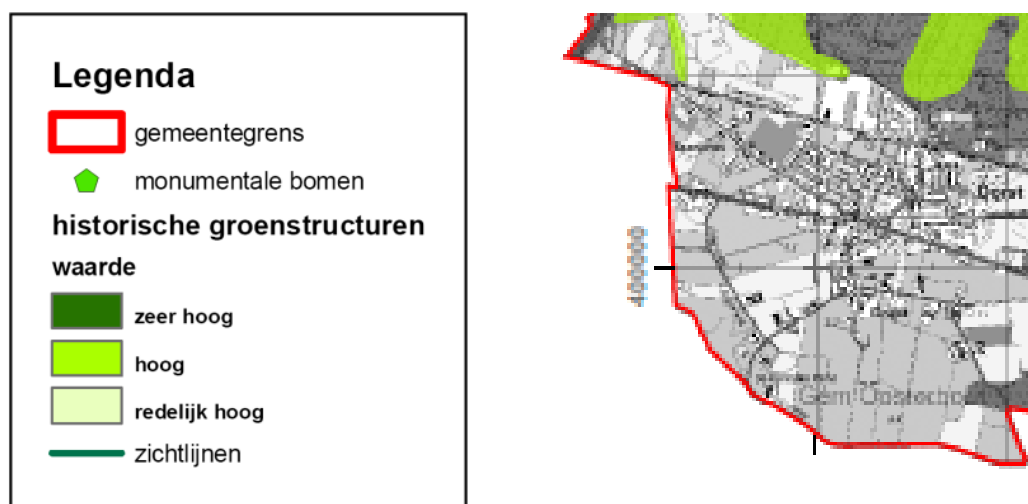
Ten behoeve van het vaststellen van de cultuurhistorische waarde van het plangebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld.



Figuur 4.2: Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout, historische geografie



Figuur 4.3: Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout, Waardenkaart historische geografie



Figuur 4.4: Uitsnede Erfgoedkaart Oosterhout, Waardenkaart historisch groen

Uit voorgaande kaartbeelden blijkt dat de weg Baarschotsestraat een infrastructurele waarde kent, met een redelijk hoge Cultuurhistorisch Waarde als zichtlijn. Het voorliggend plan voorziet in de toevoeging van twee woningen aan de westzijde van de Dorst en de sanering van 10.000 m² kassen. Ook de rechten voor het bouwen van 12.000 m² kassen komt met dit plan te vervallen. De voorgestane ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de historische lijnstructuur, maar draagt bij eerder bij aan een verdere versterking van deze structuur.

Conclusie

Het voornemen draagt bij aan de historische lijnstructuur en derhalve landschappelijk inpasbaar. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmering aanwezig is vanuit het aspect cultuurhistorie.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Toets

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

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

Conclusie

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

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmering is vanuit het aspect luchtkwaliteit.

4.5 Water

Beleidskader

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Water beweegt'. Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna in West-Brabant. Door te zorgen voor een robuust watersysteem dat veiliger, minder kwetsbaar, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk is voor recreanten. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten, waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden.

Toets

De locatie aan de Baarschotsestraat 4 in Dorst was in de toenmalige situatie in gebruik ten behoeve van een glastuinbouwcomplex, bestemd voor groenteteelt. De totale omvang van het glastuinbouwcomplex bedraagt circa 10.000 m². Het planvoornemen voorziet in de sloop van het

glastuinbouwcomplex ten behoeve van de realisatie van twee vrijstaande woningen aan de Baarschotsestraat. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen leidt het initiatief tot een aanzienlijke afname van het verhard oppervlak. Derhalve is er geen compenserende waterberging vereist.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Tot slot worden de woningen (vuilwater) aangesloten op het bestaand gemeentelijk rioolstelsel.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water. Op 12 november 2015 is een positief wateradvies ontvangen van het waterschap (zie bijlage 5).

4.6 Flora en fauna

Beleidskader

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale beschermingszones op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

Toets

Door Antea Group is een natuurtoets uitgevoerd (februari 2015) en opgenomen in bijlage 6. Het onderzoek is opgedeeld in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Voortkomend uit de soortenbescherming komen een aantal verplichte voorwaarden in het kader van de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming: Natuurnetwerk Nederland

Binnen het plangebied is geen NNN-gebied (voorheen EHS) aanwezig. Er is van directe aantasting

van de NNN dan ook geen sprake. Ook heeft de planontwikkeling geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland buiten het plangebied. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan.

Gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Soortenbescherming: Algemene broedvogels

Met algemene broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Soortenbescherming: Steenuil

Op het perceel naast het plangebied hangen drie steenuilenkasten. Indien deze kasten in gebruik zijn maakt een deel van het plangebied onderdeel uit van het functionele leefgebied van deze soort. Tijdens het veldbezoek was onduidelijk of deze kasten momenteel daadwerkelijk in gebruik waren door steenuilen.

Op basis van nader ontvangen informatie van de eigenaren is echter verduidelijkt dat deze niet bewoond zijn. De steenuilenkasten zijn inmiddels (tijdelijk) verwijderd om eventuele belemmering in de uitvoering van het project te voorkomen. Hierdoor is er geen noodzaak voor nader onderzoek.

Soortenbescherming: Huismus

In de struiken rondom de bedrijfsgebouwen is de huismus waargenomen. Deze soort wordt op basis van de bureaustudie ook verwacht. De huismus is een vogelsoort met een jaarrond beschermd nest. Toen de quickscan werd verricht was nog sprake van het feit dat deze bijgebouwen, tezamen met het glastuinbouwcomplex, gesloopt dienden te worden. De bijgebouwen, niet zijnde het glastuinbouwcomplex, vormen hierbij in potentie een geschikte nestlocatie voor deze soort.

Nu de voormalige bedrijfsgebouwen bij het glastuinbouwbedrijf behouden blijven als bedrijfsgebouw ten behoeve van de activiteit 'statische opslag', is er geen noodzaak voor nader onderzoek.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan op basis van het aspect natuur uitvoerbaar is.

4.7 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes en buisleidingen. Op deze drie categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid

transportroutes (Bevt). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan drie kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en het plasbrandaandachtsgebied. Hoewel de begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden de begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar PR-contour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Plasbrandaandachtsgebied

Het plasbrandaandachtsgebied is een gebied als bedoeld in het Besluit transportroutes externe veiligheid. Dit is een gebied van 30 m parallel aan weerszijden van bepaalde transportroutes waarover grote hoeveelheden zeer brandbare vloeistoffen worden vervoerd.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, het Bevt en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat wijzigingen met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én veelal ook verantwoord moeten worden door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, het Bevt en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee relevante risicobronnen: de spoorlijn Breda - Tilburg en de Rijksweg A27.

Spoorlijn Breda - Tilburg

Het plangebied bevindt zich op circa 80 meter van de spoorlijn Breda - Tilburg. Over deze spoorlijn vindt conform de Regeling basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt >4.000 meter (stofcategorie D4).

De maximale PR 10^{-6} -contour van de spoorlijn bedraagt ter hoogte van het plangebied 1 meter. Deze contour reikt niet tot het plangebied, het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op.

Het groepsrisico van de spoorlijn is ter hoogte van het plangebied lager dan 0,3 keer de oriëntatiewaarde (Eindrapport Basisnet spoor, september 2011). De geprojecteerde bebouwing (twee woningen) zullen leiden tot een beperkte toename van het groepsrisico (minder dan tien procent), het groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 van het Bevt verplicht vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van het spoor.

De spoorlijn Breda - Tilburg heeft een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Binnen dit PAG gelden aanvullende bouwvoorschriften voor nieuwbouw. Dit PAG reikt echter niet tot de geprojecteerde bebouwing.

Rijksweg A27

Op circa 600 meter afstand van het plangebied ligt de Rijksweg A27. Over deze weg vindt conform de Regeling basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt 880 meter (stofcategorie LT2).

Het risicoplaafond van het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Regeling basisnet. Hierin staat vermeld dat er voor de snelweg ter hoogte van het plangebied sprake is van een maximale PR 10^{-6} -contour van 0 meter. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het invloedsgebied van brandbaar gas (GF3), op basis waarvan het groepsrisico bepaald dient te worden, is 355 meter. Dit invloedsgebied reikt niet tot de ontwikkelingslocatie. De voorgenomen ontwikkelingen zullen daarmee niet leiden tot een hoger groepsrisico van deze weg. Verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 van het Bevt verplicht vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de weg.

De Rijksweg A27 heeft ook een PAG van 30 meter. Dit PAG reikt echter niet tot de geprojecteerde bebouwing.

Verantwoording groepsrisico

Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dient in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Scenario's

Een koude BLEVE houdt in dat een tot vloeistof verdicht gas bij instantaan falen van de tank onder druk expandeert tot een dampwolk die vervolgens ontsteekt. Er ontstaat dan een vuurbal. De BLEVE geeft zowel een drukgolf als intense warmtestraling en treedt meteen op bij een calamiteit met een wagon/tank gevuld met brandbare gassen.

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de wagon lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal

letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario. De geprojecteerde ontwikkeling (twee woningen) voorziet niet in het langdurig verblijf van groepen beperkt zelfredzame personen.

Gerichte risicocommunicatie met bewoners (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten).

In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen in het plangebied binnen de 150 meter slachtoffer worden. Buiten de 150 meter is schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Echter, een koude BLEVE kan plaatsvinden zonder enige aankondiging vooraf. De omgeving zal dus verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde.

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het gewenste handelingsperspectief. Mensen op grotere afstand van de risicobron kunnen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten (via de Baarschotsestraat in noordwestelijke of zuidoostelijke richting). Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen is het van belang dat de bebouwing bescherming biedt, (nieuwe) woningen worden beschouwd als geschikte schuillocatie. Belangrijk daarbij is dat in dat geval de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden. Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). De opkomsttijd van de brandweer bedraagt voor het plangebied ruim acht minuten, daarmee wordt voldaan aan de opkomsttijd voor nieuwe woonfuncties conform het Dekkings- en spreidingsplan 2015-2019 (twaalf minuten).

De directe effecten van een koude BLEVE zijn niet te bestrijden, omdat de tank meteen explodeert. De branden die door de explosie ontstaan kunnen wel bestreden worden. Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Ten aanzien van de evacuatie van personen en de voorbereiding op een ramp is advies ingewonnen bij de het Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant. Gezien de ligging van het plangebied en de aard van de ontwikkeling is het standaardadvies 2016 van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant van toepassing.

Het plan is getoetst aan de aspecten van externe veiligheid zoals hiervoor is beschreven. Daaruit blijkt dat de woningen zijn gelegen buiten de contouren voor het plaatsgebonden risico van risicobronnen, buiten het aangewezen plasbrandaandachtsgebied. Tevens is gebleken dat het groepsrisico door de verandering verwaarloosbaar toeneemt en (ruim) onder de oriëntatiewaarde is gelegen. De mogelijkheden voor de evacuatie van personen en de voorbereiding op de rampenbestrijding is voldoende.

Voor de laatste twee onderdelen is advies gevraagd van de Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Aangegeven is dat het standaardadvies van toepassing is.

Uit het (standaard) advies d.d. 18-12-2015 blijkt, voor zover van toepassing, dat

1. risicocommunicatie naar burgers in het invloedsgebied belangrijk is;
2. bij toepassen van mechanische ventilatie die centraal afsluitbaar te maken;
3. luchtdichtheid van gebouwen strikt controleren conform Bouwbesluit.

Aan de adviezen wordt invulling gegeven als volgt:

Ad 1. Wordt uitgevoerd in kader van operaties en beleid externe veiligheid.

Ad 2 en 3. Wordt in kader van omgevingsvergunning (bouw) gecontroleerd.

Gelet op het bovenstaande achten wij de veiligheidssituatie aanvaardbaar.

Conclusie

Op basis van voorgaande toets kan worden geconcludeerd dat de veiligheidssituatie aanvaardbaar wordt geacht. Het restrisico is verantwoord en wordt geaccepteerd.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

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

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

- Autoverhuurbedrijf AlphaRent Breda aan Baarschot 46;
- Alfa Laval Benelux B.V. aan Baarschot 46;
- Autoschadebedrijf Schadenet van Gestel aan Oude Leijstraat 7;
- Autosloperij Auto Demontage Breda aan de Tilburgseweg 269;
- A.C. Stolwerk Sloopwerken aan de Tilburgseweg 257;
- Diverse agrarische bedrijven.

Autoverhuurbedrijf AlphaRent

Voor handel in auto's, reparatie en servicebedrijven (milieucategorie 2) geldt een richtafstand van 30 meter op basis van het aspect geluid. De afstand tot de woningen bedraagt meer dan 150 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand.

Autoschadebedrijf Schadenet van Gestel

Voor een autoschadebedrijf met autospuitinrichting (milieucategorie 3.1) geldt een richtafstand van 50 meter op basis van het aspect geluid. De afstand tot de woningen bedraagt meer dan 300 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand.

Alfa Laval Benelux B.V.

Voor overige metaalbewerkende industrie (milieucategorie 3.2) geldt een richtafstand van 100 meter op basis van het aspect geluid. De afstand tot de woningen bedraagt meer dan 300 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand.

Autosloperij Auto Demontage Breda

Voor autosloperijen met een oppervlakte van meer dan 1000 m² (milieucategorie 3.2) geldt een richtafstand van 100 meter op basis van het aspect geluid. De afstand tot de woningen bedraagt bijna 400 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand.

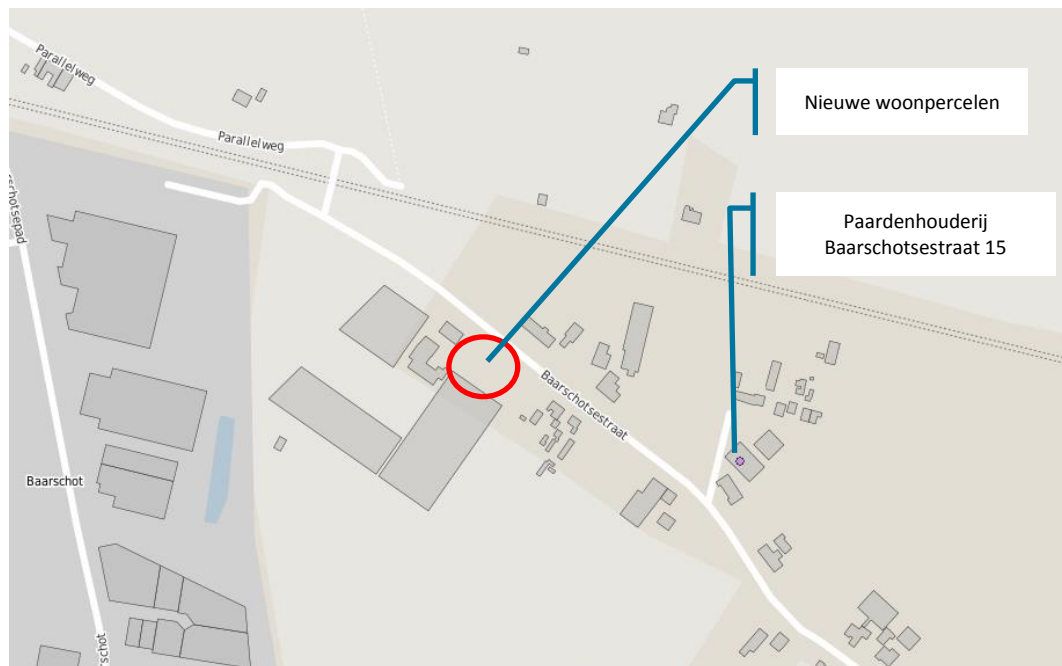
A.C. Stolwerk Sloopwerken

Voor een sloopbedrijf met een oppervlakte van meer dan 2.000 m² (milieucategorie 3.2) geldt een richtafstand van 100 meter op basis van het aspect geluid. De afstand tot de woningen bedraagt meer dan 700 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand.

Diverse agrarische bedrijvigheden (inclusief geurhinder)

De nieuwe woningen zijn geurgevoelige objecten in de zin van de Wet veehouderij en geurhinder en het Activiteitenbesluit. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft een paardenpension, gelegen op de Baarschotsestraat 15. Om te beoordelen of de geurhinder vanwege het paardenpension een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de wet- en regelgeving. Er zijn hierbij twee relevante partijen: enerzijds het paardenpension en anderzijds de toekomstige bewoners van de woningen. Het paardenpension heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten. De bewoners hebben belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat.

Uit het bestemmingsplan 'Dorst West' blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen geurhinder bestaat door intensieve veehouderijen. Specifiek voor deze ontwikkeling is daarnaast gekeken of er in de directe omgeving nog (al dan niet intensieve) veehouderijen zijn waar eventueel hinder door kan ontstaan. Er is één bedrijf in de nabijheid gelegen, te weten een paardenpension aan de Baarschotsestraat 15 op iets meer dan 150 meter vanaf de geplande woningen. Het paardenpension heeft volgens de gegevens uit het Bestand Veehouderijen Brabant (BVB) een geuremissie van 0 Ou/s. Dat wil zeggen dat het bedrijf geen uitstoot heeft en er daarmee geen hinder is op de omgeving. Daarnaast is getoetst aan het activiteitenbesluit en geldt voor een paardenhouderij een geurafstand van 50 meter (buiten bebouwde kom). Daaraan wordt ruimschoots voldaan. In figuur 4.6 is de ligging van de paardenhouderij opgenomen.



Figuur 4.6: uitsnede kaart veehouderijen van de provincie Noord-Brabant (2016)

Resterende bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied

Binnen het plangebied komt de glastuinbouw te vervallen. De bedrijfswoning blijft behouden en in de aanwezige bijgebouwen wordt uitsluitend statische opslag toegestaan.

Volgens de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is dit te karakteriseren als: opslaggebouwen (SBI-2008 52109). De richtafstanden en categorie van deze activiteit is in onderstaande tabel weergegeven.

Omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters					Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootse afstand	
Opslaggebouwen	52109	0	0	30C	10	30	2

Bij het aspect geluid is een 'C' opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continue (dag en nacht) in bedrijf zijn. Voor de locatie aan de Baarschotsestraat 4 worden uitsluitend statische goederen gestald voor (hoofdzakelijk) eigen gebruik. Hier is geen sprake van het continue aanwezig zijn van geluid of het af- en aanrijden van verkeer. Daarnaast zal het gebruik niet in de nachtperiode plaatsvinden. Daarnaast vinden de activiteiten plaats in een gemengd buitengebied en is er veel omgevingsgeluid aanwezig door de spoorlijn. De daadwerkelijke impact is derhalve (veel) minder dan is aangewezen in de handreiking.

De bestaande woningen in de omgeving liggen op meer dan 50 meter afstand van waar de statische opslag plaatsvindt en de nieuw te realiseren op respectievelijk 25 en 45 meter. Op basis van het bovenstaand kan worden gesteld dat de bedrijfsactiviteit 'statische opslag' in te passen is in de omgeving.

Conclusie

Voor de nieuw te realiseren woningen is gekeken naar de bedrijfshinder vanuit bedrijven in de omgeving. Daaruit blijkt dat voor alle aspecten (geluid, lucht, geur en stof) geen belemmeringen

optreden voor zoveel de woningen als de bedrijvigheid. Ook voor de omzetting van het agrarische gebruik naar een bedrijfswoning met statische opslag zijn er geen belemmeringen vanuit de omgeving of richting de woonomgeving.

4.9 Duurzaamheid

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

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

4.10 Kabels en leidingen

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

4.11 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

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

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

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

Onderzoek en conclusies

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

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

De twee te realiseren woningen hebben een verkeersaantrekkende werking van zes motorvoertuigen per woning per dag conform de richtlijn voor vrijstaande woningen in het buitengebied. Daarmee is de toename aan verkeer – voor zover daar al sprake van is ten opzichte van de voormalige bedrijfssituatie – zeer beperkt en verwaarloosbaar klein. Voor het aspect verkeer en de ontsluiting van het gebied kan worden gesteld dat met de ontwikkeling geen knelpunten ontstaan in de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Op basis van de nota parkeren dienen per vrijstaande woning twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De exacte indeling en inrichting van de percelen is nog niet duidelijk, maar gesteld kan worden dat door de grote kavels meer dan genoeg ruimte bestaat om de twee benodigde parkeerplaatsen per woning te realiseren.

5 Juridische uitvoerbaarheid

5.1 Het juridische plan

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

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

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

5.2 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Agrarisch

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, zowel bedrijfsmatig als hobbymatig, behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden en landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen.

Artikel 4: Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijven. Binnen de bedrijfsbestemming is 'Statische opslag' mogelijk. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de bebouwing is toegestaan. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bedrijfswoning toegestaan.

Binnen de bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is geregeld dat de gronden met de bestemming 'Bedrijf' conform de regeling mogen worden gebruikt, voor zover de kassen zijn gesaneerd en de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 5: Wonen

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor woondoeleinden. Op de verbeelding is voor ieder woonperceel een bestemmingsvlak opgenomen, waarbinnen maximaal één woning is toegestaan. In de regels zijn de volgende nadere bebouwingsregels gegeven:

- De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4,5 en 9 meter;
- Maximale inhoud van de woning 750 m³;
- De afstand van de voorgevel van de woning tot de rand van de weg bedraagt niet minder dan 14 meter;
- Afstand van woningen tot de zijdelingse perceelgrenzen ten minste 8 meter.

Binnen de bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is geregeld dat de gronden met de bestemming 'Wonen' conform de regeling mogen worden gebruikt, voor zover de kassen zijn gesaneerd en de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 6: Waarde - Archeologie

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. In het kader van het vooroverleg hebben de provincie en het waterschap een reactie ingediend. De ingekomen vooroverlegreacties zijn als bijlagen 5 en 7 aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

De vooroverlegreactie van het waterschap (ingediend per brief d.d. 12 november 2015) is verwerkt in paragraaf 4.5. Naar aanleiding van de reactie is de toelichting aangevuld. De reactie had geen gevolgen voor de regels en de verbeelding.

De reactie van het de provincie (ingediend per brief d.d. 23 november 2015) is verwerkt in paragraaf 3.2.2), waarbij is ingegaan op de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap.

Inspiraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met de hierbij behorende stukken van donderdag 29 december 2016 gedurende vier weken voor eenieder ter inzage gelegen. De stukken konden worden ingezien bij het informatiecentrum in het stadhuis, Slotjesveld 1 te Oosterhout en konden ook geraadpleegd worden via de website van de gemeente www.oosterhout.nl of op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vanaf de dag van ter inzage legging (donderdag 29 december 2016) kon eenieder gedurende 4 weken (dus tot en met woensdag 25 januari 2017) ter zake van dit voorontwerpbestemmingsplan een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie naar voren brengen. Gedurende deze periode zijn er geen reacties ontvangen. Het plan is vervolgens ongewijzigd als ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 7 (Baarschotsestraat 4)" is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 23 februari 2017 tot en met 5 april 2017 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen heeft geen instantie c.q. persoon gebruik gemaakt. Ook zijn de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Ondanks de bereikte consensus over de te leveren tegenprestatie voor de 2 woningen, is dit voor de provincie aanleiding geweest een zienswijze in te dienen. Deze is als bijlage aan de reactienota zienswijzen toegevoegd. Hierop is op 14 juli 2017 een bestuurlijk overleg gevoerd met de provincie. In dit bestuurlijk overleg is vanuit de provincie aangegeven dat met de e-mail van 11 april 2017 dusdanige verwachtingen zijn gewekt, dat zij in dit specifieke geval de hardheidsclausule behorende bij het regionale afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering van het landschap" (d.d. 14 oktober 2014), toepassen.

Hiermee wordt voor deze casus ingestemd met de tegenprestatie voor de 2 woningen. Hiermee kan de procedure worden voortgezet.

De ingediende zienswijze is in de reactienota zienswijzen samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

Vervolgprocedure

Na de vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, bekend worden gemaakt, waarna deze gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Een belanghebbende kan gedurende die termijn van ter visie legging tegen de vaststelling van het bestemmingsplan schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nu een zienswijze van Gedeputeerde Staten niet volledig is overgenomen, zal vorenstaande bekendmaking (en daarmee aanvang beroepstermijn) op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, met 6 weken worden verdaagd. Gedurende deze 6 weken worden Gedeputeerde Staten in de gelegenheid gesteld te reageren op het vaststellingsbesluit.

Ten aanzien van de ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplanonderdelen kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten, dat hij geen zienswijze in overeenstemming met art. 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek (2016), Antea Group**
- Bijlage 2: Historisch bodemonderzoek (2015), Antea Group**
- Bijlage 3: Archeologisch bureau- en veldonderzoek (2015), Antea Group**
- Bijlage 4: Archeologisch selectiebesluit (2016), gemeente Oosterhout**
- Bijlage 5: Positief wateradvies**
- Bijlage 6: Natuurtoets (2015), Antea Group**
- Bijlage 7: Reactienota zienswijzen**

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. mike.fransen@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2015

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.