

2.7

Ruimtelijke onderbouwing + 2^e aanpassing De Vliert 12, Dorst

projectnummer 7630155

4 november 2024

Uit:

Initiatiefplan 25 feb. 2023

bouwen met hennepbeton

*'We bouwen een klimaat-adaptief huis, dus duurzaam en circulair. Het wordt opgebouwd uit biobased materialen zoals hout, wol, **hennep** en gerecyclede materialen zoals staal en hout. Er komen geen nieuw geproduceerde fossiele materialen aan te pas. **Hennepkalk** is een lichtgewicht bouw materiaal met zeer goede thermisch en akoestisch isolerende eigenschappen (en is tevens goed brandwerend). Hennep groeit binnen 3 tot 4 maanden uit tot een volwassen plant en neemt in verhouding tot bomen zelfs onevenredig veel CO₂ óp. Omdat er dus ook bij de 'productie' van dit biobased materiaal geen CO₂ vrijkomt kent de bouw van het huis zelfs een **negatieve** emissie-waarde.'*

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 ligging van het plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Nieuwe situatie.....	5
2.2.1 Nieuwe situatie inritten De Elzent en De Vliert	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	11
3.3 Gemeentelijk beleid.....	14
Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten	19
4.1 Bodem	19
4.2 Geluid	20
4.3 Trillingen	22
4.4 Geur	23
4.5 Bedrijven en Milieuzonering.....	23
4.6 Watertoets.....	24
4.7 Natuurbescherming (o.a.stikstof).....	27
4.8 Cultureel erfgoed	27
4.9 Externe veiligheid	29
4.10 Stedenbouw en Welstand.....	30
4.10.1 Stedenbouwkundige inpassing	30
4.10.2 Welstandsnota	30
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	30
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	30
5.1.2 Omgevingsdialoog	30
5.2 Procedure	32
5.3 Economische uitvoerbaarheid	32
Geraadpleegde literatuur, beleidsnotities gemeente en websites.....	33
Bijlagen	34

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen is om op het perceel De Vliert 12 te Dorst twee duurzame woningen te realiseren. Het perceel is gelegen op de hoek van De Elzent en De Vliert. Aan de zuidzijde van De Vliert is de spoorweg Breda-Tilburg gelegen. De bestaande woning op het perceel is inmiddels gesloopt.

Door een eigen huis te gaan bouwen kunnen we

- ✓ **én** een bijdrage leveren aan de krapte op de woningmarkt;
- ✓ **én** door dat huis klimaat-adaptief te bouwen kunnen we de huidige klimaatproblemen beperken. 'We bouwen namelijk duurzaam en circulair'.

Op het perceel aan De Vliert stond een vrijstaande woning opgebouwd uit ijzer (constructie), asbestcement-platen (wanden en deel van het plafond), hout, bitumen (het dak) en steen-strips. Het huis was erg slecht onderhouden en op vele plaatsen rot. Daarnaast was de uiterlijke verschijningsvorm van de woning sterk gedateerd. Het is inmiddels gesloopt.

In 2018 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan een bouwplan voor de toevoeging van een extra woning op het perceel aan De Vliert.

Om een tweede woning op het perceel mogelijk te maken is het nodig dat er afwijking van het huidige bestemmingsplan wordt toegestaan. Het afwijken is mogelijk door middel van een voorbereidingsprocedure van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo. Deze procedure dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

1.2 ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op perceel De Vliert 12 te Dorst. Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen:

- perceelnummer 4218;
- en perceelnummer 4219.

Het totale oppervlak van het plangebied bedraagt 843 m².

De locatie is gelegen in het noorden van de kern Dorst aan de noordzijde van de spoorlijn, op de hoek van de straten: De Vliert en De Elzent.



Figuur 1.1 Ligging plangebied met nieuwe perceelindeling: 4218 en 4219 (bron kadastrale kaart.com)

1.3 Geldend bestemmingsplan

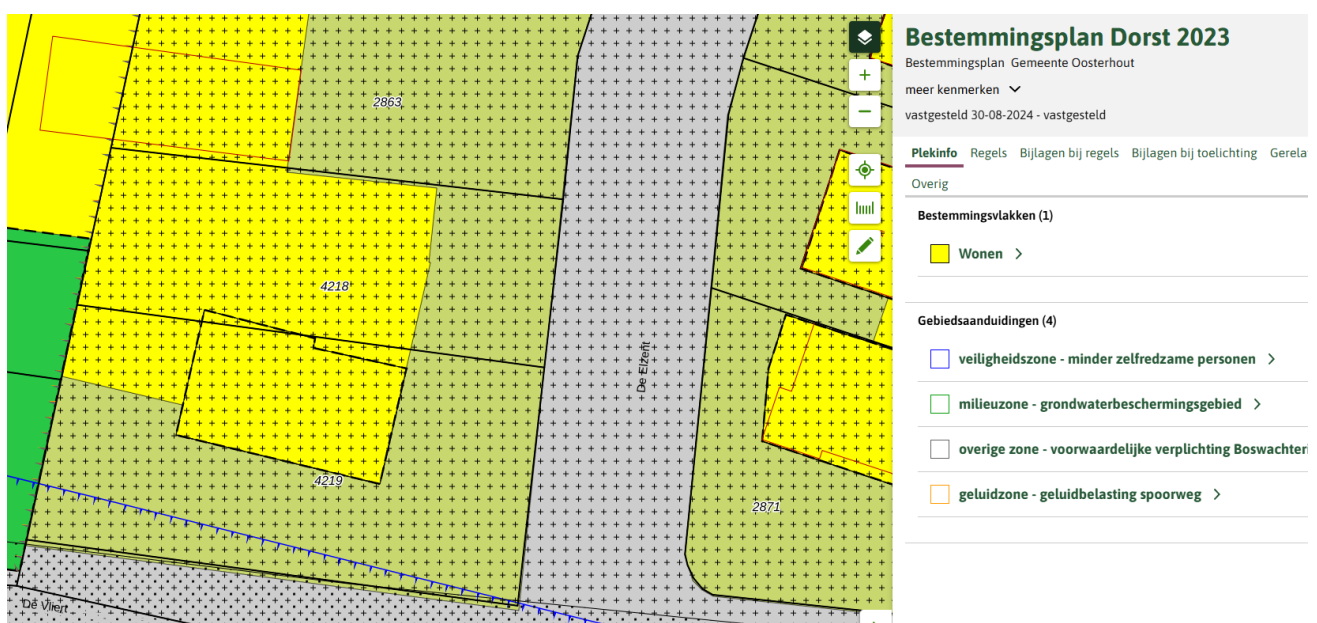
Op het perceel is het bestemmingsplan Dorst 2023 van toepassing. Daarin is een bestemming Tuin en Wonen opgenomen. Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak gelegen. De toegestane bouwhoogte is 10 m en goothoogte 6 m. Binnen het bouwvlak is slechts een vrijstaande woning toegestaan. Het voorgenomen project is in strijd met artikelen 12.1, 12.2.1, 15.2.1, 15.2.2 lid a en c, 15.2.3 lid a en b van het geldende bestemmingsplan. Voor het project zal een aanvraag omgevingsvergunning (bouw en strijdigheid gebruik) worden ingediend. De aanvraag moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing die wordt getoetst aan de geldende wetgeving en beleid.

De gebiedsaanduiding 'Milieuzone grondwaterbeschermingsgebied' is op dit perceel van toepassing. Deze gebiedsaanduiding betekent dat tijdens en na het bouwen de bescherming van de kwaliteit van het grondwater gewaarborgd moet worden. In het gebied ligt een openbare drinkwatervoorziening.

Daarnaast is de Wet geluidhinder van belang. Daarin is bepaald dat de standaardwaarde 55 dB bedraagt. (uitgewerkt in par. 4.2). Bij toevoeging van een nieuwe woning (bouwvlak) moet die daaraan voldoen.

Indien dat niet het geval is moeten maatregelen worden onderzocht. Indien die niet mogelijk zijn moeten hogere waarden worden vastgesteld, mits die niet hoger zijn dan de maximaal toegelaten hogere waarde. Voor het overige boven die waarde moeten dove gevels worden toegepast.

De gebiedsaanduiding Veiligheidszone betekent dat het veiligheidsbeleid zich richt op het voorkomen en beheersen van risicovolle activiteiten. De spoorweg is een risicobron die voor de woningen aan de Vliert van belang is (uitgewerkt in par.4.9).



Figuur 1.2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Dorst 2023", bouwvlak, bron 'Regels op de kaart'.

1.4 Leeswijzer

In de onderstaande hoofdstukken zal aangeven worden hoe het plan aansluit bij het bestemmingsplan en de visie van de gemeente. Uitgangspunt daarvoor is het 'Bestemmingsplan Dorst 2023'. Daarnaast wordt met onderzoeken een goede ruimtelijke onderbouwing gefundeerd.

In **Hoofdstuk 2** wordt eerst de bestaande situatie op De Vliert beschreven (kenmerken en historie) en in het vervolg daarvan de nieuwe situatie (stedenbouwkundige opzet en aansluiting op de omgeving).

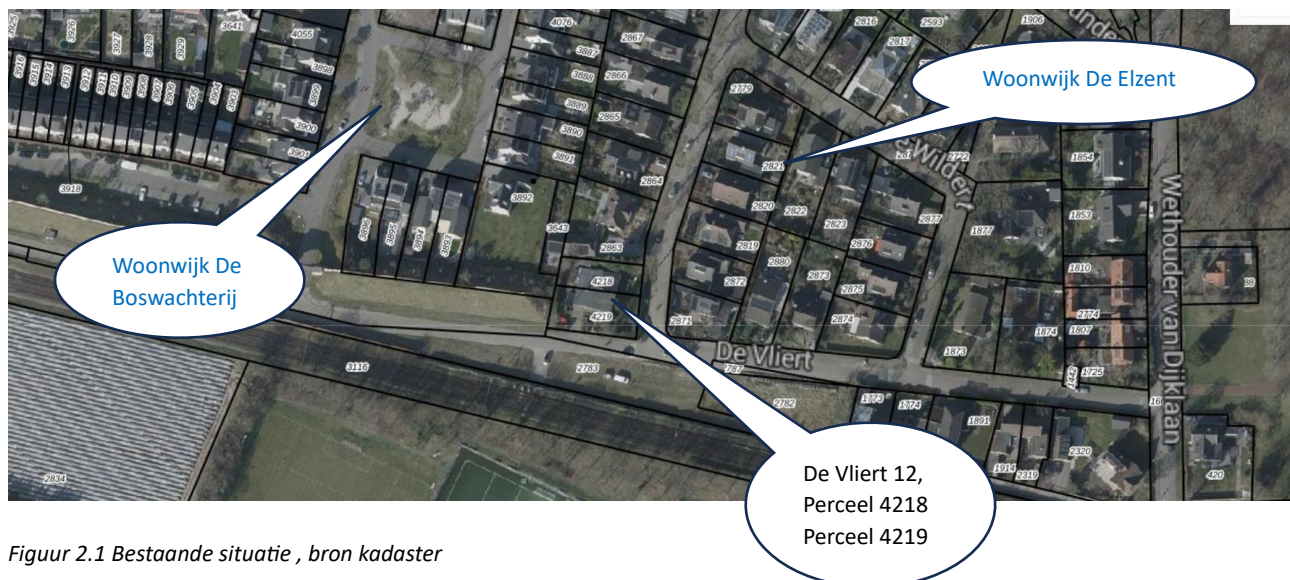
In **hoofdstuk 3** wordt het plan getoetst aan de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente (zoals de omgevingsvisie en Centrumvisie Dorst). In **Hoofdstuk 4** komen de planologisch relevante aspecten aan bod. De omgevingsdialog volgt in **hoofdstuk 5**.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De woonbuurt De Elzent bestaat uitsluitend uit vrijstaande woningen. De woningen staan op enige afstand van de weg, waardoor de groen ingerichte voortuinen bijdragen aan de groene uitstraling van de buurt. De architectuur van de woningen is divers en de woningen hebben een hoogte van hoofdzakelijk één bouwlaag met kap. De buurt grenst aan de noordzijde direct aan de bosgebieden van boswachterij Dorst. Aan deze bosgebieden grenst ook de nieuwe woonwijk Boswachterij Dorst. In deze wijk met veel groen en een poel (wonen in het bos), zijn diverse woningen gebouwd met een grote diversiteit in verschijningsvorm. De Vijftig Bunderweg, aan de noordzijde van de buurt, vormt de grens tussen het bebouwd kom van Dorst en het bos.'

Het perceel ligt aan een van de toegangswegen naar de wijk Boswachterij en naast een groene aarden geluidswal voor deze wijk. Na deze wal is de weg niet verder toegankelijk voor auto's. De Vliert gaat hier over in fietspad langs het spoor richting Breda. Tussen het spoor en het perceel is een nieuwe 'Wadi' aangelegd.



Figuur 2.1 Bestaande situatie, bron kadaster



Figuur 2.2 foto bestaande situatie, (bron: google streetview)

2.2 Nieuwe situatie

Voor het perceel De Vliert 12 is een plan opgesteld voor de realisatie van twee geschakelde duurzame en klimaat-adaptieve woningen. Het perceel wordt gesplitst om de realisatie van twee geschakelde woningen mogelijk te maken. Vanwege de ligging op een hoek, wordt de eerste woning georiënteerd op de Vliert en de tweede woning op de Elzent. Door een differentiatie in situering, bouwmassa en bouwrichting komt de nadruk te liggen op woning langs de Vliert. De woning langs de Elzent krijgt hierdoor een meer ondergeschikt karakter.

De woningen zijn vormgegeven met een lessenaars en zadeldak. De nokhoogten van de eerste woning (hoek De Elzent en De Vliert) is 7,80m en de goothoogte achterzijde (oost) is 5,25m. De nokhoogte van de 2^e woning (De Elzent) is 6,50m en de goothoogte noordzijde is 5,45m (de bovenkant van deze goot is 5,85m). De goothoogte aan de zuidkant is 4,75m.

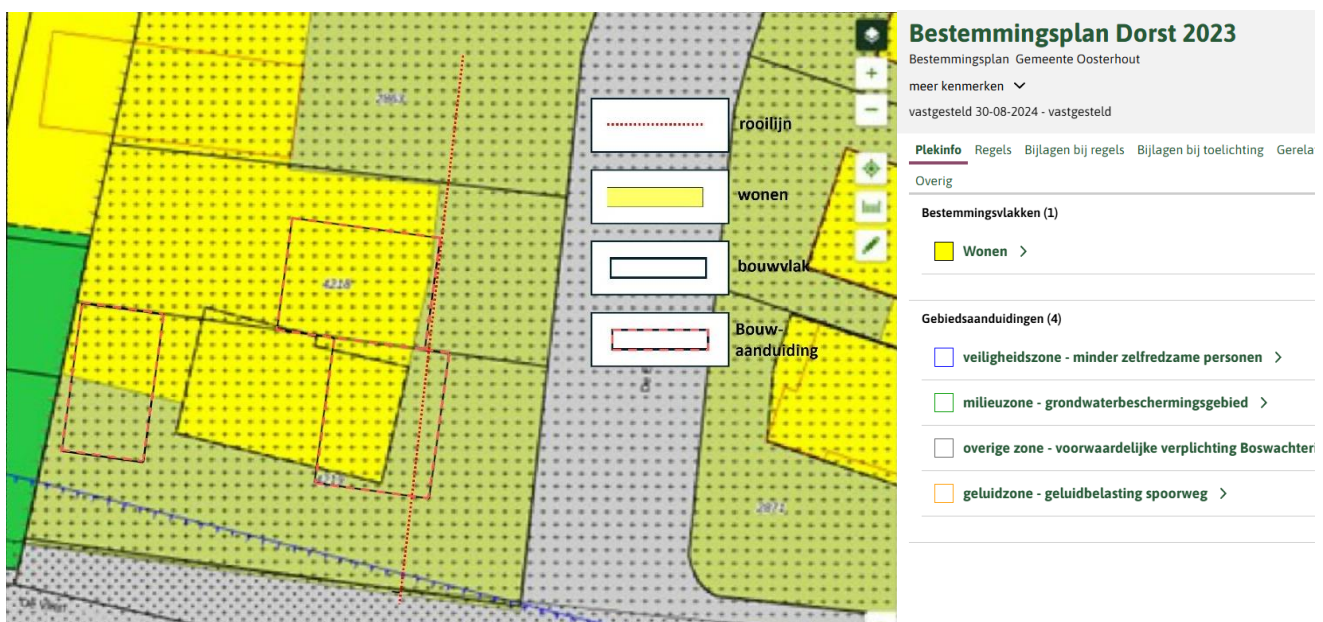
De inhoud van het 1^e huis is 467m³ en van het 2^e huis 427m³.

De dakhelling en de hellingsgraad van de daken sluiten aan bij de wijk die hoofdzakelijk bestaat uit huizen met een zadeldak op één bouwlaag.

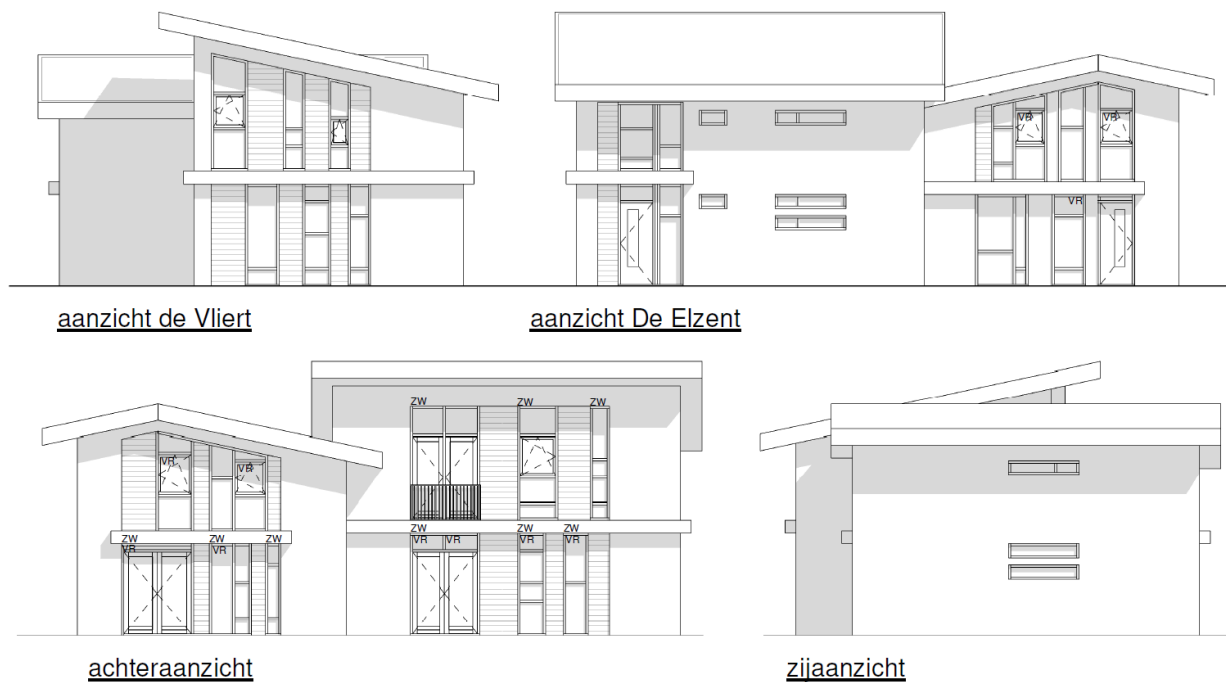
De erfafscheiding met de achterburen (De Elzent 20) vindt plaats met gebiedseigen beplanting. Het perceel langs de Vliert heeft een oppervlakte van ca. 509 m² en het perceel langs de Elzent heeft een oppervlakte van ca. 334 m².

Voor beide huizen vindt parkeren plaats op eigen erf, voor minimaal twee auto's.

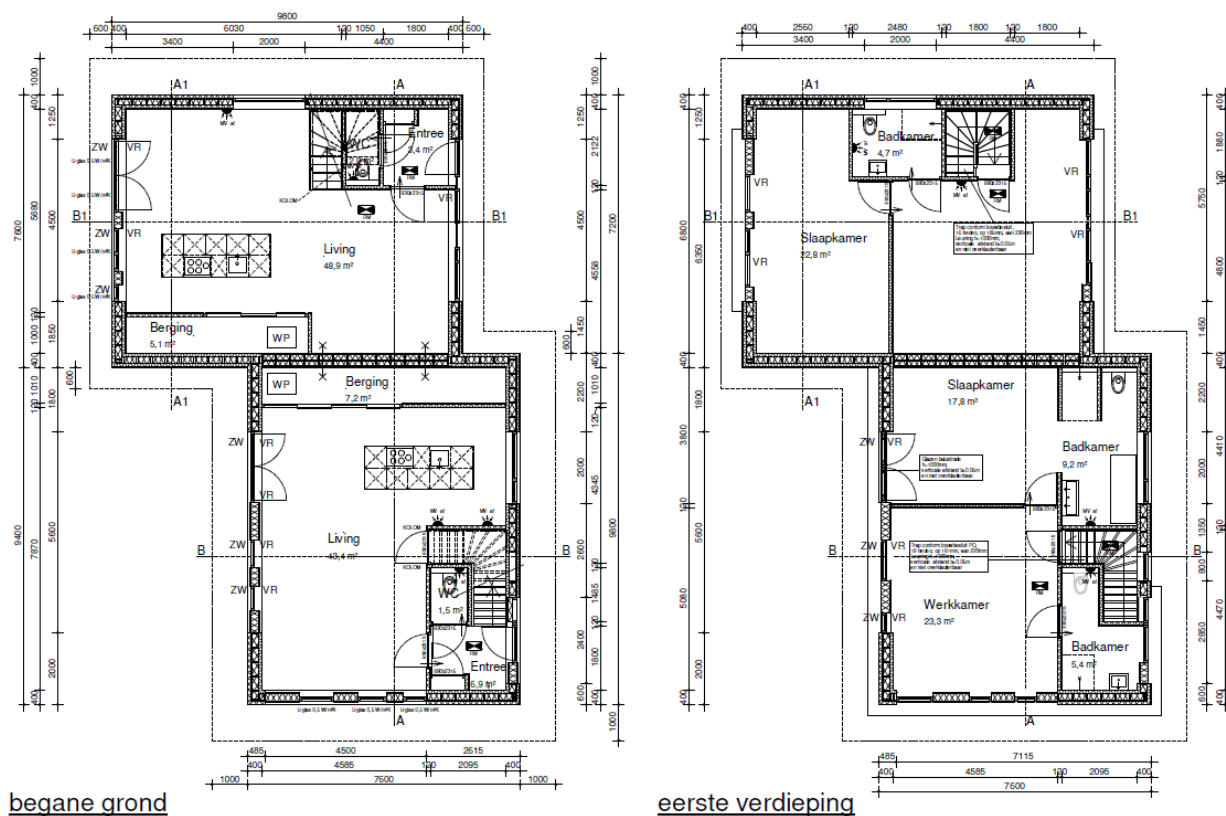
De verschijningsvorm van de woningen, zal worden bepaald door (witte) kalk-hennepgevels met daarnaast grote raampartijen met lamellen van naturel hout, evenals de kozijnen. Het dak krijgt een groene natuurlijke uitstraling door de Sedumplanten. De omgeving van het huis wordt beplant met veel bomen en grassen.



Figuur 2.3 Plangebied De Vliert 12, bouwvlak en bouwaanduiding, perceel 4218 en 4219, bron 'Regels op de kaart'



Figuur 2.4 aanzichten De Vliert en De Elzent



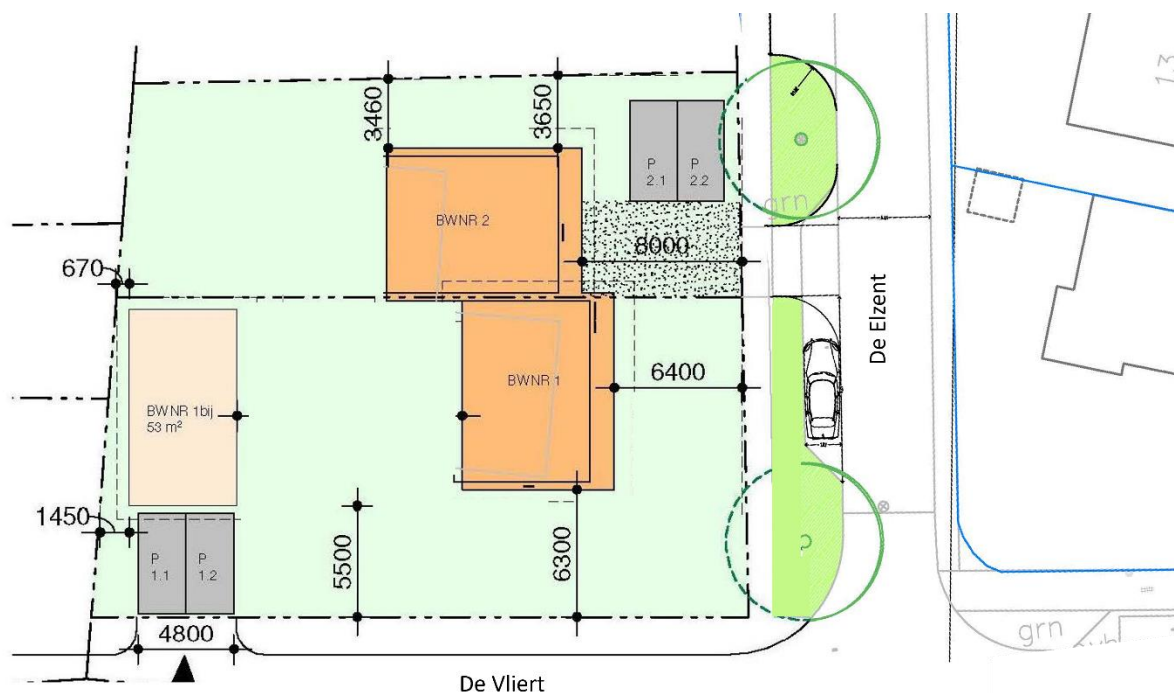
Figuur 2.5 plattegronden De Elzent 22 en 24

2.2.1 Nieuwe situatie inritten De Elzent en De Vliert

Voor de realisatie van beide woningen is een aanpassing van de openbare ruimte nodig.

De inrit aan De Vliert moet naar de westzijde verschoven en verhoogd worden. De bestaande inrit is verlaagd omdat het huidige perceel nog lager ligt.

Voor de nieuwe situatie aan De Elzent is een nieuwe oprit nodig, zoals op tekening is weergegeven, en verdwijnt er 1 openbare parkeerplaats voor elektrische auto's. Voor deze nieuwe locatie van de laadpaal wordt een verkeersbesluit genomen.



Figuur 2.6 voorstel gemeente herinrichting parkeerplekken en inrit.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Bij het maken van deze ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. Hieronder wordt het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie, Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

1. Concurrentiekracht
2. Bereikbaar
3. Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het zich tot het natuurdomein.

Beoordeling en conclusie

Ten aanzien van bovenvermelde is het Rijksbeleid niet direct van toepassing op onderhavige ontwikkeling. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een "Ladder voor duurzame verstedelijking" op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toetsing aan de 'ladder' vindt plaats verderop in deze paragraaf.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van

de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Het plangebied is met ca. 4 km afstand gelegen in de nabijheid van vliegbasis Gilze-Rijen, dat is een militair luchtvaartterrein.

In artikel 2.6.4, tweede lid, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is bepaald: "Bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan ter zake van gronden gelegen in het beperkingengebied van een militair luchtvaartterrein worden de voor het betrokken militaire luchtvaartterrein op grond van de Luchtvaartwet en de Wet geluidhinder vastgestelde geluidzones en de beperkingen, bedoeld in het vierde en vijfde lid, in acht genomen.". Het vijfde lid bestaat niet. Het vierde lid stelt: "De maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheergebied is in overeenstemming met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens.".

In het eerste lid is de IHCS voor objecten toegelaten op en ná 25 juni 2004, in het tweede lid de ILS voor objecten toegelaten op en ná 1 november 2006, en in het derde lid de radarverstoring voor objecten toegelaten op en ná 1 november 2006, geregeld.

In het vierde lid is een afwijkingsregeling voor de gevallen in het tweede en derde lid opgenomen.

Voor de vliegbasis Gilze-Rijen zijn diverse beperkingengebieden vastgesteld. De gronden van het plangebied liggen geheel of gedeeltelijk binnen de IHCS en ILS. Dat zijn zones die in het kader van vliegveiligheid zijn vastgesteld. Tevens geldt een geluidzone (Ke-zone).

In de wetgeving is bepaald dat de beperkingengebieden (en obstakelgebieden) in acht moeten worden genomen. Hierna wordt daaraan getoetst aan de geluidzone, de IHCS, de ILS en radarverstoring van vliegbasis Gilze-Rijen.

Beoordeling en conclusie

Met het plan worden ter vervanging van één bestaande woning twee woningen op hetzelfde perceel toegelaten. De hoogte van woningen blijven onder de maximaal toegestane bouwhoogte. Gelet daarop is er geen sprake van een ongunstiger situatie.

Voor de vliegbasis Gilze-Rijen zijn bij besluit IHCS en ILS-zone vastgesteld. Het plangebied voldoet met de maximale bouwhoogte ruimschoots aan de maximaal toegelaten hoogte vanwege die zones.

Van radarverstoring is geen sprake omdat met de bouwhoogte aan de wettelijke drempelwaarde van 90 m wordt voldaan. Er is daarvoor dan ook geen advies van Defensie vereist.

De bij besluit vastgestelde geluidzone voor de vliegbasis Gilze-Rijen is niet gelegen op het grondgebied van de gemeente Oosterhout. Dat betekent dat verdere toetsing niet aan de orde is.

Uit het voorgaande blijkt dat het plan geen objecten toelaat die inbreuk maken op de hoogtebeperkingen in de beperkingengebieden van de vliegbasis, er geen sprake is van radarverstoring en het plangebied niet is gelegen in de geluidzone van de vliegbasis. Er hoeft geen gebruik te worden gemaakt van de afwijkingsregeling. De wetgeving bepaald niet dat de beperkingengebieden op de Verbeelding moeten worden opgenomen indien het plan waarborgt dat er geen inbreuk kan worden gemaakt.

Het plan voldoet aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit ruimtelijke ordening "Ladder duurzame verstedelijking"

In het Besluit ruimtelijke ordening is een Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveeringsvereiste voor het bevoegd gezag als een nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden.

De Ladder is van toepassing op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Bij toepassing van de Ladder dient antwoord gegeven te worden op een aantal vragen. Indien een vraag positief kan worden beantwoord, dient de Ladder verder te worden doorlopen. Indien een vraag niet positief kan worden beantwoord, dan is de Ladder niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Beoordeling en conclusie

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat een woningbouwontwikkeling van meer dan 12 woningen gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van twee woningen. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling. Een procesmatige verantwoording van de Ladder is derhalve niet benodigd en belemmert de planvorming niet.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant, 2018.

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

Om de basisopgave te behalen heeft men ambities verwoord op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Deze doelstellingen zijn o.a. verwoord in het ambitie document Energietransitie Oosterhout 2030 en de RES West-Brabant¹.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie.

Beoordeling en conclusie

Met onderhavige ontwikkeling worden woningen toegevoegd binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuw te bouwen woningen voldoen ruim aan de eisen van duurzaamheid. Meer concreet betekent dit 'goed geïsoleerde woningen met een gezond binnenklimaat, toekomstbestendige woningen en een laag energieverbruik'.² Het gaat in de ontwikkeling op de Vliert 12 om twee klimaat-adaptieve huizen. Duurzaam en circulair. Ze worden volledig opgebouwd uit biobased materialen zoals hout, wol en hennep (hempcrete) en/of uit *hergebruikte* materialen (staal of hout). Er komen geen nieuwe *fossiele* materialen aan te pas. Biobased materialen zijn hernieuwbaar binnen één generatie. Hennep (hennepbeton i.p.v. baksteen), is de basis van beide huizen. Hennep heeft een zeer gunstige ecologische footprint. Hennep hout, verkregen uit industrieel geteelde vezel-hennep, kent als natuurgewas geen gelijke op het vlak van positieve milieuprestaties. De hennep groeit op praktisch iedere ondergrond in circa 100 dagen tot een hoogte van 3 tot 4 meter. Gedurende die periode zijn

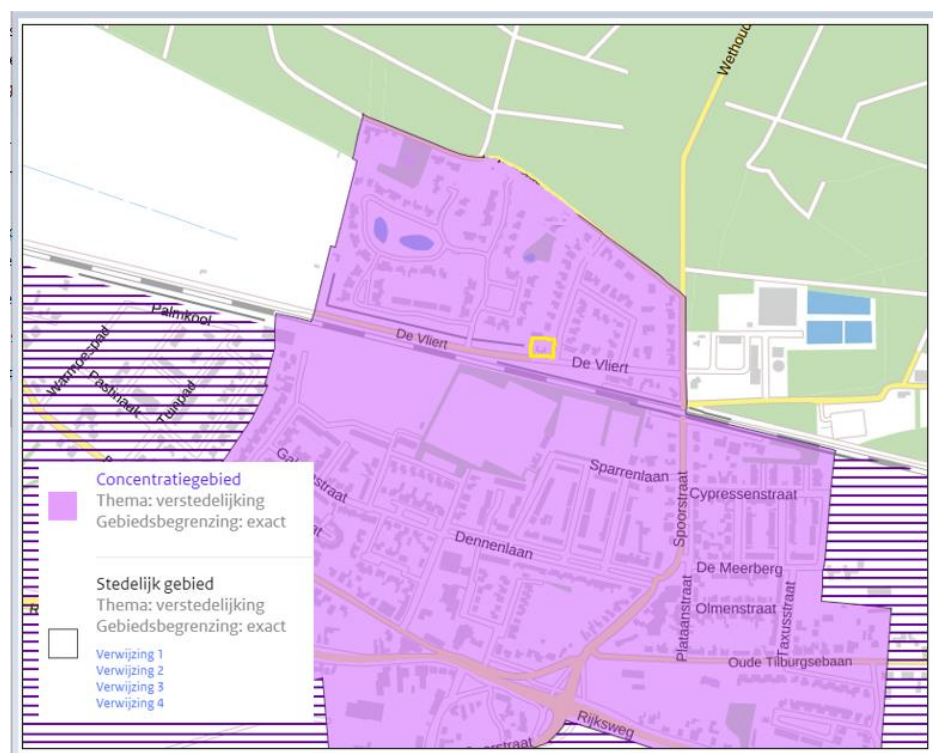
¹ Bestuurlijke besluitvorming RES 0.5, 20 april 2020

² Voorontwerp bestemmingsplan Dorst 2023, pagina 24

er geen onkruidbestrijdingsmiddelen nodig. Per hectare wordt circa 9 ton hennepstro geoogst, dit is goed voor circa 20 ton CO₂ vastlegging.³ Daarnaast wordt op de daken sedum toegepast en is er op de lessenaarsdaken nog ruimvoldoende plaats voor zonnepanelen.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019

Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving, staan voortaan bij elkaar in de Interim omgevingsverordening⁴. De Interim omgevingsverordening vervangt diverse provinciale verordening, waaronder de verordening Ruimte. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en vooral is bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen, heeft er ook (nog) geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald thema gecontinueerd moet worden. Uitgangspunt van deze Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd.



Figuur 3.1 Weergave kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed', het plangebied is geel omlijnd.

³ Hennep voor langdurige CO₂-opslag Methodedocument voor vaststelling van emissiereductie en/of vastlegging van CO₂ eq., Januari 2022, M. Edzes c.s.

⁴ Interim omgevingsverordening, 25 oktober 2019



Figuur 3.2 Weergave kaart 'Grondwaterbeschermingsgebied, waterveiligheid en -berging', het plangebied is gemarkeerd met een rode punt

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het 'stedelijk concentratiegebied' en binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in stedelijk gebied worden benut. Daarnaast wordt op basis van paragraaf 3.1.2 van de omgevingsverordening⁵ geconcludeerd dat de kwaliteitsverbetering van het landschap in stedelijk gebied niet van toepassing is, dit geldt enkel voor locaties gelegen in landelijk gebied.

De locatie is tevens gelegen binnen het 'grondwaterbeschermingsgebied'. Het grondwaterbeschermingsgebied dient ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater en de bodem.

Hierdoor zijn functies en activiteiten die een risico kunnen zijn voor de kwaliteit van het grondwater beperkt. Ook het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater dienen voorkomen te worden. En ook het gebruik van schadelijk uitloegbaar bouw materiaal is verboden. (Deze bouwmaterialen worden niet gebruikt, zoals ook is aangegeven in par. 4.6 Watertoets).

Ook is de 'boringvrije zone' van toepassing. Hiermee wordt het behouden van de weerstand biedende bodemlagen beoogd. Risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater dient eveneens voorkomen te worden.

Regionale Agenda Wonen 2017

In de Regionale Agenda Wonen 2017 is een beeld geschetst van enkele actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Noord-Brabant. Naast de regionale plancapaciteit komt ook een aantal vraagstukken en opgaven rond de aansluiting van vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in dit stuk aan bod. In de loop der jaren is de plancapaciteit teruggebracht om te voldoen aan de veranderende vraag en zo te komen tot een realistisch aanbod. Op dit moment blijft de gerealiseerde woningbouw achter op de geprognosticeerde woningbouwopgave.

Daarnaast laat de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose⁶ nog een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 33.000 woningen tot 2030. Een groot deel van deze opgave komt terecht in de steden. De kwantitatieve doelstelling blijft bestaan, maar moet ook gekoppeld worden aan de juiste

⁵ Omgevingsverordening: Paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

⁶ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020

kwalitatieve samenstelling van de woningbouwplannen. Verwacht wordt dat de vraag zich de eerstkomende jaren zal richten op de huursector en het minder dure koopsegment. Ruimte en flexibiliteit in planning en programmering, die benut kan worden om in te spelen op de veranderde prijsstellingen op de woningmarkt, eventueel ook in combinatie met het her bestemmen van leegstand of leeg komend vastgoed zijn daarbij van belang.

Beoordeling en conclusie

Voor de gemeente Oosterhout ligt er tot 2025 een woningbouwopgave van 8.275 woningen. Circa 70% van deze benodigde woningbouw is vastgelegd in zogenaamde harde plannen. Harde plannen zijn o.a. bestemmingsplannen waarvan de woningen al wel mogelijk zijn gemaakt maar nog niet zijn gerealiseerd.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van twee woningen mogelijk gemaakt. Binnen de woningbouwopgave is ruimte voor dergelijke particuliere (incidentele) initiatieven.

De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Oosterhout.

3.3 Gemeentelijk beleid⁷

Structuurvisie gemeente Oosterhout

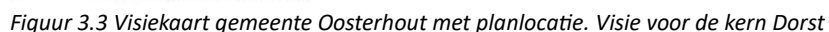
Door de gemeenteraad van Oosterhout is op 22 oktober 2013 een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout vastgesteld. Op basis van deze structuurvisie wordt invulling gegeven aan het behoud en de verdere versterking van de positie van Oosterhout. De structuurvisie vormt enerzijds een belangrijke inspiratie- en informatiebron, zodat eenieder op adequate wijze kennis kan nemen van de diverse projecten en de samenhang daartussen. Anderzijds geeft de structuurvisie duidelijk richting aan de wijze waarop het gemeentebestuur omgaat 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.

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

- Continuering van het versterken van kwaliteit;
- Transformatie en structuurversterking;
- Versterken (netwerken van) voorzieningen;
- Kwaliteitsslag buitengebied;
- Betere bereikbaarheid

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema, (wonen, werken, voorzieningen, recreatie, verkeer etc.) omschreven.

⁷ Beleidsvisie 'externe veiligheid' wordt in par 4.9 besproken



Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het realiseren van twee woningen in de kern Dorst. De ontwikkeling zal plaatsvinden aan de noordkant van de spoorlijn. De nieuw te bouwen woningen bevinden zich binnen reeds bestaand bebouwd gebied.

Woonvisie 2016-2021 Samen werken aan wonen in Oosterhout

De Woonvisie 2016 – 2021 is in mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De aanleiding hiervoor was, dat zich op het gebied van het wonen en aangrenzende beleidsvelden sinds 2011 vele veranderingen hebben voorgedaan die weerslag hebben op het wonen. De woningmarkt is ten gevolge van de economische crisis veranderd. De in te zetten richting van de Woonvisie is onderbouwd op basis van demografische ontwikkelingen en (lokale) onderzoeken. De regionale ontwikkelingen en de rol die Oosterhout daarin heeft en neemt, zijn daarbij tevens van invloed op het Oosterhoutse woonbeleid. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

1. **Betaalbaarheid:** Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.
2. **Het sociaal domein:** Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd. Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De scheiding van wonen en zorg heeft directe gevolgen voor de bestaande woningvoorraad, maar ook voor nieuw te bouwen woningen. Deze woningen moeten door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.
3. **Duurzaamheid:** Oosterhout wil een duurzame woongemeente zijn onder meer door te investeren in duurzame nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Dit betekent: investeren in goed geïsoleerde woningen met een gezond binnenklimaat, toekomstbestendige woningen, een laag energieverbruik. Huishoudens zijn een belangrijk deel van hun besteedbaar inkomen kwijt aan energielasten. Verduurzaming is noodzakelijk om de woonlasten beheersbaar te houden en de duurzaamheidsambities van Oosterhout te halen.
4. **Bijzondere doelgroepen:** In de afgelopen jaren is de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen toegenomen. Doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters verdienen gezien hun specifieke situatie en mogelijkheden extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk.
5. **Leefbaarheid / Leefomgeving:** De kwaliteit van het wonen in Oosterhout is voor een deel afhankelijk van de woonomgeving. De leefbaarheid van de leefomgeving is van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. De voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente.
6. **Flexibiliteit woningbouw:** Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen, welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

Conclusie

De ontwikkeling betreft de realisatie van twee geschakelde woningen, gebouwd met hennep, hout en wol. Binnen de duurzaamheidsdoelen van de gemeente past een huis dat op basis van duurzame materialen ook kan zorgen voor een gezond binnenklimaat: Hennepbeton heeft een sterk vochtregulerende werking. Dankzij de hoge waterdampdoorlaatbaarheid zorgt hennepbeton voor een gezond binnenklimaat met een relatieve luchtvochtigheid die constant tussen de 50 en 55% ligt.⁸ Hennepbeton buffert temperatuur en luchtvochtigheid, is brandveilig, ongedierte resistent, voorkomt (met name door de kalk) schimmelgroei en creëert daarvoor een comfortabele, gezonde leefomgeving.

Duurzaamheid betreft verder: goed geïsoleerde woningen met een zeer laag energieverbruik.⁹ De woningen aan de Vliert worden volledig opgebouwd uit biobased materialen zoals hout, wol en hennep (hempcrete) en/of uit *hergebruikte* materialen (staal of hout). Er komen geen nieuwe *fossiele* materialen aan te pas.

Parkeren "Nota parkeernormen 2022"

Sinds 1 december 2022 is de 'Nota parkeernormen 2022' van toepassing.

⁸ Meetprotocol microbiologisch lucht- en contactonderzoek Utiliteitsgebouwen, *Microbiologisch lucht- en contactonderzoek*, okt 22, Binnenklimaat Nederland.

Als basis van het meetprotocol dient de NEN-EN13098

⁹ Bestemmingsplan Dorst 2023, pagina 24

Bij het bepalen van de parkeernorm voor woningen is onderscheid gemaakt in de ligging van de gebiedsindeling van de gemeente Oosterhout, de typen woningen en de prijsklassen.

De woningen op de Vliert en Elzent liggen in zone B: het gebied buiten de centrumtangenten. De woningen vallen in de prijsklasse > € 350.000,- , zijn koopwoningen en grondgebonden.

De ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van twee geschakelde woningen in de dure sector. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaats. Deze dient op eigen terrein gerealiseerd te worden, rekening houdend met onderstaand berekeningstabel.

BEREKENING PARKEERCAPACITEIT OPRITTEN EN GARAGES BIJ WONINGEN

Onderstaande tabel wordt gebruikt voor het bepalen van de parkeercapaciteit van opritten en garages bij woningen. Het in de kolom 'Berekeningsaantal' genoemde getal dient te worden gebruikt in de op te stellen parkeerbalans.

Correctiefactoren parkeren op eigen terrein bij woningen (zone B)

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerkingen
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 6,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,5	oprit min. 11,0 meter diep
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,5	oprit min. 11,0 meter diep
Garage met dubbele oprit	3	2,0	oprit min. 4,5 meter breed

Figuur 3.4 Berekeningsaantallen parkeerplaats zone B gemeente Oosterhout¹⁰.

Beoordeling (zie ook 2.2 nieuwe situatie)

In de Elzent , naast De Vliert 12, is nu een laadpaal gesitueerd. Dit is een laadpaal die met toestemming van de gemeente Oosterhout op deze locatie is geplaatst. De twee parkeervakken bij deze laadpaal zijn alleen te gebruiken voor het laden van elektrische voertuigen. Fossiele brandstofauto's mogen hier niet parkeren. Uit de verbruiksgegevens van deze laadpaal blijkt dat de laadpaal heel weinig gebruikt wordt de laatste maanden.

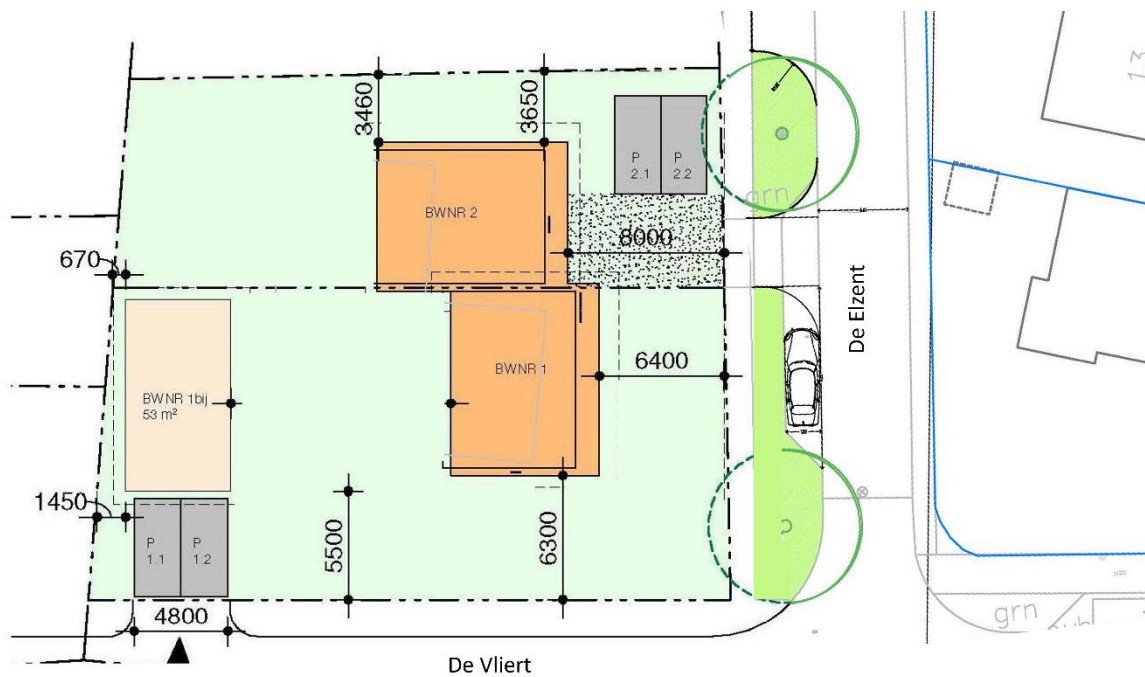
De parkeerdruk in de Vliert en De Elzent is heel laag, omdat bijna alle kavels meer dan voldoende parkeergelegenheid hebben op eigen terrein.

Door de bouw van de woning op het perceel De Vliert 12 komt één van de twee parkeervakken te vervallen vanwege de nieuwe noodzakelijke in/uitrit van de woning. Omdat aan een laadpaal 2 voertuigen tegelijkertijd kunnen laden wordt voor de laadpaal een nieuwe locatie gezocht in wijk. Voor deze nieuwe locatie van de laadpaal wordt een verkeersbesluit genomen.

De laadpaal met twee oplaadmogelijkheden in De Elzent verdwijnt en er komt hierdoor een normale parkeerplaats voor terug.

Conform bijlage 3 van de 'Nota parkeernormen 2022' wordt de nieuwe inrit gezien als 0,8 parkeerplaats. Verder worden er 2 parkeerplaatsen bij iedere woning op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen uit op 4,8 en wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

¹⁰ Bijlage 3 Aanwezigheidspercentages en capaciteit opritten en garages,
uit: Nota Parkeernormen 2022, gemeente Oosterhout



Figuur 3.5 situatie tekening parkeerplaatsen

Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieu-hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu-hygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodem

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functie veranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Ter plaatse is reeds een woonbestemming aanwezig. In het kader van omgevingsvergunning bouwen is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage (bijlage 2. Definitief Rapport verkennend bodemonderzoek) toegevoegd aan het bestemmingsplan.

OCE-onderzoek (opsporen conventionele explosieven)

Het gearceerde gebied is verdacht op geschutmunitie van 20 mm t/m 155 mm, volgens de gemeente.



Figuur 4.1 Verdacht gebied

Op basis van de constructietekening, het funderingsdetail en bijlage 6 (Verzoek aanvullingen Archeologie), maakt de huidige onderzoeker op dat de grond op het perceel geroerd is tot de ontgravingsdiepte van 6,0 +NAP. Het perceel ligt lager dan de rest van de omgeving (± 7 boven NAP), de grond is beperkt geroerd tijdens de sloop en moet nog met 70cm worden opgehoogd.

Hierdoor hoeft er niet in een oorlogs-verdachte laag gegraven te worden en hoeven er waarschijnlijk geen maatregelen te worden getroffen tijdens de uitvoering m.b.t. explosievenonderzoek. Om zekerheid daarin te verkrijgen maakt De Antegroep momenteel (vanaf 25 juni 2024) een risicoanalyse OO conform CS-VROO¹¹. De uitslag wordt binnen een paar weken verwacht en is voorwaarde, maar hoeft niet aangeleverd te worden voordat het besluit kan worden opgesteld.

Beoordeling en conclusie

Op basis van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is. Dat geldt eveneens voor het grondwater.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de uitvoering van eventuele toekomstige graafwerkzaamheden of de realisatie van eventuele toekomstige bouwplannen ter plaatse.

Het OCE-onderzoek volgt in de vorm van een risicoanalyse.

¹¹ In het certificaatregister CS-VROO staan de bedrijven die gecertificeerd zijn volgens het private Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontploffbare Oorlogsresten, het CS-VROO

4.2 Geluid

Een project, waarvoor op grond van *art. 2.12, eerste lid, onder a., 3o, Wet algemene bepalingen, omgevingsrecht*, een omgevingsvergunning zal worden verleend vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan moet voldoen aan de Wet geluidhinder (*art. 76a Wet geluidhinder*). De strijdigheid met het bestemmingsplan *Dorst Centrum* zit er vooral in dat buiten het bouwvlak zal worden gebouwd en een 2^e woning binnen het perceel wordt toegevoegd. In deze zaak is gelijktijdig de omgevingsvergunning (bouw) aangevraagd.

Wettelijk kader

Op grond van *art. 77 Wet geluidhinder* moet voor de voorbereiding van het besluit een akoestisch onderzoek worden ingesteld.

In de Wet is bepaald dat een woning moet worden beschermd tegen het geluid vanwege industrielawaai, verkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Hoge geluidbelastingen kunnen namelijk leiden tot gezondheidsklachten of -schade, met name boven 65 dB. Dat hangt mede af van een aantal specifieke factoren van onder anderen het geluidsniveau, de duur ervan en de aard van het geluid.

In dit geval is er geen sprake van industrielawaai, zodat daar niet verder op wordt ingegaan.

Het projectgebied is gelegen binnen de aangewezen geluidzone (200 m) van de Wethouder van Dijklaan (183 m). De overige wegen zijn op een grotere afstand gelegen of het zijn wegen zonder een geluidzone (de 30 km-wegen). Het projectgebied ligt met een afstand van 26 m ook binnen de geluidzone vanwege de spoorweg (900 m). Voor zover een woning in het plangebied is gelegen binnen een geluidzone van de betreffende geluidbron mag de geluidbelasting op de gevel daarvan niet meer bedragen dan 48 dB (Lden) vanwege verkeerslawaaï en 55 dB (Lden) vanwege spoorweglawaaï, de standaardwaarden. Op een berekende geluidbelasting wordt bij verkeerslawaaï een wettelijke aftrekcorrectie toegepast, afhankelijk van het type weg.

Indien een standaardwaarde wordt overschreden moeten doeltreffende maatregelen worden onderzocht. Een doeltreffende maatregel moet worden toegepast tenzij daartegen één of meer van de wettelijke bezwaren zijn in te brengen (*art. 110a Wet geluidhinder*).

Voor zover, al dan niet na het treffen van maatregelen, de standaardwaarde wordt overschreden moet een hogere waarde worden vastgesteld en bij overschrijding van de maximaal toelaatbare hogere waarde moet een dove gevel worden toegepast. Een dove gevel is een gevel zonder te openen delen. Een dergelijke gevel is geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder en wordt niet getoetst.

Bij het vaststellen van een hogere waarde moet ook rekening worden gehouden met het gecumuleerde geluid van dezelfde geluidbronsoort en met de samenloop (de som) van het geluid van alle geluidbronsoorten. Bij verkeerslawaaï gaat het alleen om het geluid vanwege gezoneerde wegen. Bij deze sommering moet rekening worden gehouden met de wettelijke aftrekcorrectie en worden alleen waarden boven de standaardwaarde, al dan niet na maatregelen, in rekening gebracht. Tevens wordt bij dat besluit overwogen of er ten minste één geluidluwe gevel bij iedere woning aanwezig zal zijn. Een geluidluwe gevel is een gevel waarop de geluidbelasting voldoet aan de standaardwaarde.

In aanvulling op het wettelijke vereiste mag volgens de gemeentelijke beleidslijn de geluidbelasting op de gevel van de 1e verdieping van een toegevoegde woning dicht langs de spoorweg niet meer bedragen dan 60 dB. Dat is nodig gelet op de aard van het geluid en om onnodige hinder te voorkomen.

Het project moet ook voldoen aan het aspect goede ruimtelijke ordening van de Wet ruimtelijke ordening. Wat betreft het geluid wordt dat het woon- en leefklimaat genoemd. Daarvoor zijn alle geluidbronnen van belang, dus ook de 30 km-wegen. Daarbij wordt geen rekening gehouden met een wettelijke aftrekcorrectie.

De geluidbelasting wordt berekend op de leefhoogte van een bouwlaag van de woningen (1,5 en 4,5 m). Er wordt rekening gehouden met de afscherming van bestaande objecten en de geluidschermen langs de spoorweg en met harde en zachte bodemgebieden. Voor de verkeersintensiteiten van wegen en spoorweg en de overige details wordt verwezen naar het geluidonderzoek dat onderdeel is van de aanvraag omgevingsvergunning.

Resultaten verkeerslawaaï

Gelet op de afstand van het projectgebied tot de Wethouder van Dijklaan en de afschermde bebouwing is het geluid vanwege de weg verwaarloosbaar. Aangezien de overige wegen geen geluidzone hebben wordt de standaardwaarde niet overschreden.

Resultaten spoorweglawaaï

In het projectgebied zijn twee woningen geprojecteerd. Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting op beide woningen de standaardwaarde (55 dB) overschrijdt. De geluidsbelasting bedraagt op de zuidelijke woning maximaal 62 dB en op de noordelijk gelegen woning maximaal 61 dB. Dat doet zich voor op de 1e verdieping. Dit betekent dat de maximaal toelaatbare hogere waarde van 68 dB niet wordt overschreden en dat dove gevels niet noodzakelijk zijn. Door de aanwezigheid van de geluidsschermen en de geluidwal wordt de geluidsbelasting op de begane grond voor een deel van de gevels beperkt tot kleiner of gelijk aan de standaardwaarde.

Maatregelonderzoek

Omdat bij een deel van de gevels de standaardwaarde wordt overschreden zijn in beginsel maatregelen nodig, tenzij daartegen één of meer van de wettelijke bezwaren zijn in te brengen. Langs de spoorweg zijn, tot voorbij het projectgebied, bestaande geluidsaneringsschermen aanwezig met een hoogte van 2 m en op de spoorweg zijn aan de spoorstaven raildempers aangebracht. De enige maatregel die in beginsel mogelijk is, betreft het verhogen van het geluidsscherm over een lengte bepaald met de zogenaamde 2x2D methode¹². Om effectief te zijn zou een scherm met een lengte van ten minste $2 \times 26 \text{ m} + 2 \times 29 \text{ m} + 32 \text{ m} = 142 \text{ m}$ en voldoende hoogte nodig zijn. Het geldende bestemmingsplan laat ter plaatse langs de spoorweg een hoogte van maximaal 4 m toe.

Voor de beoordeling van de financiële doelmatigheid wordt naar analogie aangesloten bij de *Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder*. Indien voor de vereiste maatregelpunten voldoende reductiepunten beschikbaar zijn is een maatregel financieel doelmatig. De reductiepunten zijn bij 61 dB en 62 dB: $2400 + 2700 = 5100$ punten. De maatregelpunten voor een 2 m en 4 m hoog scherm zijn 93 respectievelijk 173 punten per meter geluidsscherm. Een verhoging kost dan ten minste 80 punten/m. Dat betekent dat slechts $5100/80 = 64$ meter verhoogd geluidsscherm fin. doelmatig is. Dat is veel minder dan de vereiste 142 m die benodigd is om effectief het geluid te reduceren. Gelet daarop is het toepassen van een (verhoogd) geluidsscherm niet mogelijk.

Cumulatie en samenloop

Indien hogere waarden worden vastgesteld moet de cumulatie en samenloop van geluid daarbij worden betrokken. Uit de resultaten blijkt dat de standaardwaarde voor verkeerslawaaï niet wordt overschreden. Dat betekent dat zowel de cumulatie als samenloop van het geluid wordt bepaald door het spoorweglawaaï.

Geluidsluwe gevel

Uit de resultaten blijkt dat bij beide woningen er sprake zal zijn van een geluidluwe gevel.

Hogere waarden

Omdat geen maatregelen mogelijk zijn moeten hogere waarden worden vastgesteld met een maximum waarde van 62 dB. De cumulatie en samenloop zijn in dit geval daarop niet van invloed.

Die waarde is hoger dan de aanvullende eis van 60 dB. Op het perceel was echter planologisch een woning toegestaan en tot voorkort feitelijk aanwezig inclusief de geluidbelasting. Gelet daarop is de waarde aanvaardbaar.

Voorafgaand of uiterlijk gelijktijdig met het (ontwerp)besluit voor de omgevingsvergunning zal een (ontwerp)besluit hogere waarden Wet geluidhinder moeten worden vastgesteld.

¹² D is de afstand tussen het cluster van de woningen en de dichtstbijzijnde spoorstaaf bepaald langs de loodlijn op de spoorstaat aan weerszijden van het cluster. De 2D-afstand wordt bepaald vanaf de loodlijn op de spoorstaaf aan weerszijden van het cluster. De tracélengte is de som van de afstanden tussen aan weerszijden + de breedte van het cluster. Voor een goede indicatie is hier uitgegaan van het projectgebied. De breedte van het cluster is in de werkelijkheid is kleiner maar de afstand tot de woningen is groter.

Woon- en leefklimaat

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege verkeerslawaaai de standaardwaarde niet overschrijdt (max. 47 dB). De maximale geluidbelasting vanwege de spoorweg bedraagt 62 dB. De geluidbelasting bij alle gevels van de woning wordt bepaald door het spoorweglawaaai.

Hoewel er sprake is van een relatief hoge geluidbelasting is er gelet op de ligging dicht bij de spoorweg nog sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gelet op het voorgaande blijkt dat er alleen vanwege het geluid van de spoorweg de standaardwaarde wordt overschreden. Er zijn geen geluidmaatregelen mogelijk die financieel doelmatig zijn. Omdat de maximaal toelaatbare hogere waarde niet wordt overschreden kunnen en zullen voor zover de standaardwaarde niet wordt overschreden hogere waarden worden vastgesteld in een afzonderlijk besluit. Dat moet plaats vinden uiterlijk gelijktijdig met het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Karakteristieke geluidwering gevels

In het Bouwbesluit zijn eisen t.a.v. karakteristieke geluidwering van de gevel opgenomen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de standaardwaarde wordt overschreden tot maximaal 62 dB. De karakteristieke geluidwering van de gevel moet gelijk zijn aan de geluidbelasting op de gevel minus de binnenwaarde van 33 dB. In de maximale situatie is dat tenminste 29 dB. Er geldt altijd een minimum van 20 dB. In het rekenblad (bouwakoestiek) wordt aangetoond hoe daar aan is voldaan. In het bouwplan is conform de NEN 5077 voor alle belaste geluidgevoelige ruimten rekening gehouden met materiaalelementen en specificaties in Ra-waarden. Uit de berekeningen blijkt dat in de hoogst geluidbelaste gevels van de aanliggende verblijfsgebieden/ruimtes van bouwnummer 1 aanvullende gevelmaatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van een zwaarder glas-pakket, geluidgedempte ventilatievoorzieningen en de toepassing van dubbele kierdichting. In de bijlage is een grafisch overzicht opgenomen van de benodigde gevelmaatregelen.

Voor de verblijfsgebieden/ruimtes van bouwnummer 2 kan met de beschreven uitgangspunten een karakteristieke geluidwering worden behaald van $GA;k \geq 23$ tot ca. 28 dB op basis van spectrum 2. Hieruit volgt dat met de beoogde materialen, waaronder standaard beglazing, enkele kierdichting en ZR roosters, ruimschoots voldaan wordt aan de minimale eis van $GA;k \geq 20$ dB en de ten hoogstbenodigde geluidwering van $GA;k \geq 21$ dB. Er zijn derhalve geen aanvullende geluidsisolerende maatregelen benodigd.

Gelet op het onderzoek zullen voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning. (Zie bijlage 1a. Geluidwering gevel, De Vliert 12 te Dorst, 6 april 2024)

4.3 Trillingen

Beoordelingskader

Treinverkeer kan trillingen in gebouwen veroorzaken. Deze trillingen kunnen leiden tot hinder voor omwonenden. De Duitse DIN 4150-2 (1999) norm beschrijft criteria voor het meten en beoordelen van trillingen. De Nederlandse SBR-richtlijn (2002) is hierop gebaseerd. Deze SBR-richtlijn is in Nederland de meest gebruikte richtlijn voor het beoordelen van trillingen en bestaat uit 3 delen:

Deel A: schade aan gebouwen;

Deel B: hinder voor personen in gebouwen;

Deel C: verstoring van apparatuur.

Op basis van langdurige ervaring met trillingen langs het spoor is schade als gevolg van passerende treinen onwaarschijnlijk op een afstand van meer dan 30 meter tot het spoor. Er is daarom niet beoordeeld op de SBR A-richtlijn. Ook verstoring van apparatuur (SBR C-richtlijn) is niet aan de orde. Het onderzoek is daarom alleen gericht op de SBR B-richtlijn.

In de SBR B-richtlijn wordt onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande situaties, waarbij de streefwaarden voor nieuwe situaties strenger zijn dan voor bestaande situaties. In overleg met de gemeente Oosterhout worden de trillingen in dit project getoetst aan de streefwaarden voor bestaande situaties.

Uit een aanvullend trillingsonderzoek is gebleken dat zonder maatregelen niet kan worden voldaan aan de streefwaarden voor trillingshinder voor bestaande bouw. Daarom zal een verende vloer worden toegepast. Uit het aanvullend trillingsonderzoek blijkt dat dan kan worden voldaan aan de genoemde eisen.

Gelet op de trillingsonderzoeken en het voorgaande zullen voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Conclusie

De conclusie uit het trillingsonderzoek is dat een aanpassing van de fundering het risico op trillingshinder kan verminderen of zelfs uitsluiten. De constructie, die ook in het plan Dorst Oost wordt voorgeschreven en uitgevoerd is in het Project Lavas in Prinsenbeek, is om *stalen veren* aan te brengen in de fundering. In het bouwplan wordt aangegeven hoe deze stalen veren geconstrueerd zijn in de fundering. Deze constructie zal voor beide woningen gekozen. Daar is een berekening aan toegevoegd in welke mate deze veren de trillingshinder kunnen reduceren. (zie bijlage Trillingshinder).



Figuur 4.2 Voorbeeld van stalen veren in het project Lavas Prinsenbeek (woningen naast het spoor)

4.4 Geur

Met het project worden op het perceel twee woningen mogelijk gemaakt. Dat zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit. Deze woningen moeten worden beschermd tegen de geurhinder vanwege veehouderijen. In de omgeving zijn echter geen veehouderijen gelegen waarvan de geurcontour het perceel raakt of overlapt. Dat betekent dat er geen sprake zal zijn van geurhinder

4.5 Bedrijven en Milieuzonering

In de publicatie Bedrijven en milieuzonering¹³ van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een milieugevoelig object dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Beoordeling

Op circa 240 meter ten oosten van het plangebied is het drinkwaterproductie bedrijf van bedrijf Brabant Water aanwezig. Dit bedrijf betreft een milieubelastende functie welke valt in milieucategorie 3.2. Hiervoor dient, in een rustige woonwijk, een afstand aangehouden te worden van 100 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Gezien de afstand tot het plangebied en het feit dat er reeds meerdere woningen zijn gelegen op een kortere afstand, wordt geconcludeerd dat de nieuwe woning geen milieuhinder zal ondervinden als gevolg van het

¹³ Handreiking Bedrijven en milieuzonering, Vereniging Nederlandse Gemeenten, 2009

waterproductiebedrijf. Andersom vormt de woning geen belemmering voor het voortzetten van de bedrijfsactiviteiten.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

4.6 Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen dan ook verplicht.

Situatieschets

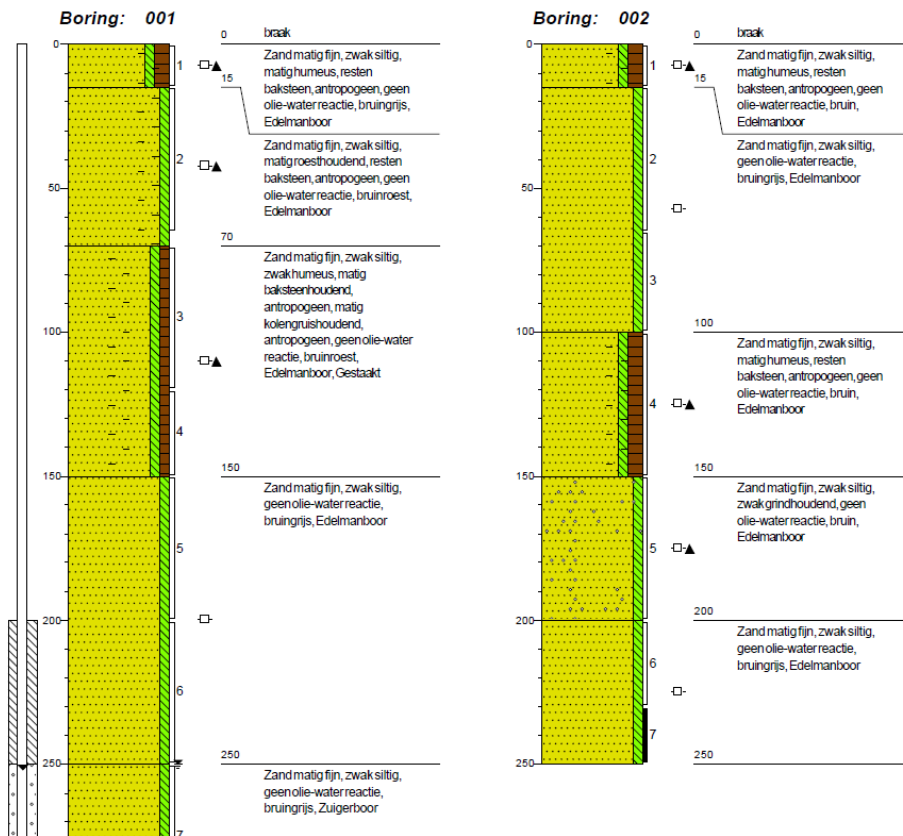
Het totale perceel is 843 m² groot, er worden 2 geschakelde woningen gerealiseerd en 1 schuur met in totaal circa 200 m² dakoppervlak. Per woning worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, beiden circa 30 m² groot. Daarnaast worden er terrassen voor de beide woningen gerealiseerd van in totaal circa 30 m² groot. Het is de bedoeling de daken uit te voeren als sedumdak. De opritten en parkeerplaatsen worden uitgevoerd in waterpasserende bestrating. Daarnaast is er een regenwateropvang voorzien, om water op te vangen en te kunnen hergebruiken. De ontwikkeling bevindt zich in een grondwaterbeschermingsgebied. In de huidige situatie ligt het perceel lager dan de omgeving. Ten opzichte van de huidige hoogteligging wordt het perceel, met name aan de noordkant, aanzienlijk opgehoogd. Aan zowel de noordkant als aan de westkant wordt aangesloten op omliggend perceelsniveau en het gehele perceel komt minimaal 25 cm boven aangrenzend straatpeil (NAP + 7,20 m).

Op de website bodemdata.nl wordt de ghg (gemiddeld hoogste grondwaterstand) van De Vliert 12 op 112 cm onder maaiveld gegeven. Het maaiveld wordt nog flink opgehoogd, er worden geen problemen verwacht met hoog grondwater.

Gemeente Oosterhout hanteert de richtlijn dat de doorlatendheid minimaal 0,5 meter/dag moet zijn om geschikt te zijn voor infiltratie. In figuur 4.5 zijn boorstaten¹⁴ opgenomen van uitgevoerde boringen. Hierin is af te lezen dat de ondergrond uit voornamelijk matig fijn, zwak ziltig zand bestaat. Op basis van tabel 2.5 uit het grondwaterzakboekje is de doorlatendheid van de bodem, matig fijn zand, op minimaal 5 meter/dag bepaald. Dit maakt de ondergrond geschikt voor infiltratie.

¹⁴ Voor de volledige boorstaten zie bijlage Notitie watertoets aanvullingen mrt 2024

Boorprofielen



Figuur 4.3 boorstaten

Beschrijving toetsingskaders

✓ Beleid gemeente Oosterhout

Gemeente Oosterhout stelt in de Hemelwaterverordening 2023 dat:

- Er per nieuw te bouwen pand een regenwateropslag van 500 liter moet worden gerealiseerd, voor opslag en hergebruik regenwater;
- Aanvullend op deze regenwateropslag een bergingseis van 40 mm geldt;
- Er bij 70 mm neerslag geen wateroverlast op mag treden. Onder wateroverlast wordt verstaan: water bij panden binnen;
- Bij toepassen van een vegetatiedak mag in ieder geval 20 mm berging worden toegekend aan het dak. Bij aantoonbaar meer berging mag hier mee worden gerekend.

✓ Beleid Waterschap Brabantse Delta

Vanuit Waterschap Brabantse Delta wordt een ondergrens van 500 m² gehanteerd. Onder deze grens hoeft geen compensatie voor het verhard oppervlak te worden gerealiseerd.

✓ Beleid provincie Noord-Brabant In de interim Omgevingsverordening (artikel 2.7) is opgenomen dat:

De volgende activiteiten of handelingen zijn in Grondwaterbeschermingsgebied verboden:

- o een locatiegebonden milieubelastende activiteit als bedoeld in Artikel 2.9 ;
- o het bedrijfsmatig gebruik of aanwezig hebben van voor het grondwater schadelijke stoffen;
- o de toepassing van IBC-bouwstoffen; d) de aanleg van een buisleiding ;
- o opslag van dierlijke mest zonder bodembeschermende maatregelen;
- o een begraafplaats of uitstrooiveld als bedoeld in de Wet op de lijkbezorging of een dierenbegravingplaats of uitstrooiveld voor dierlijke as;
- o activiteiten waarvan de werking berust op het direct of indirect onttrekken of toevoegen van warmte aan het grondwater, waaronder bodemenergiesystemen.

In artikel 2.8 is opgenomen dat onderstaande is toegestaan als wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden:

- het bedrijfsmatig gebruik of aanwezig hebben van een potentieel schadelijke stof;
- het verrichten van werkzaamheden in de bodem op een diepte van drie meter of meer;
- het lozen van afstromend hemelwater van gebouwen op of in de bodem;
- het lozen van afstromend hemelwater van verharde wegen op of in de bodem;
- het inrichten of hebben van een parkeerterrein;
- het (laten) gebruiken van gronden voor een evenement;
- het toepassen van grond of baggerspecie.

Uit de toelichting zoals deze via email is gegeven door de gemeente is gebleken dat de parkeerplaatsen die worden gerealiseerd voor maximaal 2 auto's niet worden gezien als een 'parkeerterrein', zoals in artikel 2.8 lid f is beschreven. Deze zijn daarmee niet meldingsplichtig en zuiverende voorzieningen zijn niet vereist. Voor het infiltreren van afstromend hemelwater in grondwaterbeschermingsgebied moet wél een startmelding worden gedaan. Doordat er geen uitlogende materialen worden gebruikt is een zuiverende voorziening niet vereist.

Uitwerking waterberging

Vanuit de gemeente wordt gestimuleerd water lokaal op te vangen, te bergen, te infiltreren en pas in laatste instantie af te voeren naar openbaar gebied.

Kwantificering bergingsopgave

Per dak moet een waterberging van 500 l worden gerealiseerd. In dit project wordt gebruik gemaakt van regenwateropvang om regenwater te kunnen hergebruiken. In de 'Notitie watertoets'¹⁵, als bijlage toegevoegd, staat dat voor het zuidelijk perceel in totaal 1000 liter groot worden (dak woning + dak schuur), voor het noordelijk gelegen pand wordt deze minimaal 500 liter groot.

Aanvullend moet 40 mm worden geborgen. Het dakoppervlak wordt uitgevoerd in sedumdak, hier wordt 20 mm berging aan toegekend, conform hemelwaterverordening van de gemeente. Hier resteert zodoende nog een bergingsopgave van 20 mm. In onderstaande tabel is de totale bergingsopgave inzichtelijk gemaakt, voor de waterpasserende bestrating in de parkeervakken is een verhardingspercentage van 50% aangehouden. Er moet in totaal een berging van 6,4 m³ worden gerealiseerd.

Type oppervlak	Oppervlak (m ²)	Bergingsopgave (mm)	Bergingsopgave (m ³)
Dakoppervlak	200	20	4
Opritten	30	40	1,2
Terrassen	30	40	1,2
Totaal	260		6,4

Tabel 4.4 bepaling bergingsopgave

Invulling bergingsopgave volgens de watertoets van ABO-milieuconsult

Er moet in totaal 6,4 m³ water worden geborgen. Het is aannemelijk dat de voorgenomen waterberging groter wordt dan de opgelegde 500 en 1000 liter vanuit de gemeente.¹⁶ In een ideale situatie wordt zoveel mogelijk regenwater benut voor bijvoorbeeld toiletspoeling. Bij een woningbezetting van 3 personen per woning en een spoelvolumen van ruim 30 liter per persoon per dag wordt er per dag circa 100 liter per woning gebruikt voor de toiletspoeling. Het is fijn als dit systeem gedurende een aantal droge weken ook blijft functioneren, de waterberging zal al snel richting de 2-3 m³/woning gaan. Uitgaande van 2,5 m³/woning is er reeds 3,5 m³ (2*2,5-(0,5+1)) van de benodigde 6,4 m³ bergingsopgave ingevuld. De overige 3 m³ zal door middel van een grindbed langs de parkeervakken worden geborgen en geïnfiltreerd. Uitgaande van een percentage holle

¹⁵ Notitie watertoets, mrt. 2024, ABO-Milieuconsult

¹⁶ De bedoeling is inderdaad een tank met een grotere capaciteit aan te leggen, namelijk een van 5000 liter. Dat is in de berekening nog niet meegenomen.

ruimte van 40% is er in totaal 7,5 m³ grindbed nodig. Op dit grindbed wordt tevens de overloop van de watertank aangesloten, zodat er geen koppeling ontstaat tussen openbaar riool en het waterhergebruikssysteem. Bij overbelasting van het grindbed zal oppervlakkig worden afgevoerd naar openbaar gebied.

Wateroverlast

Het plangebied De Vliert 12 ligt momenteel lager dan de omliggende percelen en zal worden opgehoogd. Het bouwpeil van de woningen op De Vliert wordt minimaal 25 cm boven het aangrenzende straatpeil (NAP +7,20 m) aangelegd om wateroverlast bij extreme neerslag te voorkomen. Het maaiveld wordt aan de noordkant gelijk gehouden aan dat van het aangrenzende perceel (De Elzent 20) en aan de oost- en zuidkant wordt het maaiveld gelijk gehouden aan respectievelijk de straten De Elzent en De Vliert. Het kavel loopt daarmee licht af naar de zuidkant, de straat De Vliert ligt namelijk lager dan het perceel aan de noordkant. Bij zeer extreme neerslag, 70 mm, is er zodoende oppervlakkige afstroming naar De Vliert en de nabijgelegen wadi op 7 meter afstand. Daarmee wordt binnen de kavel zorggedragen dat hemelwater niet af wordt gewenteld naar omliggende private percelen, enkel naar openbaar gebied.

Conclusie

Voor de ontwikkeling van 2 woningen aan De Vliert 12 is geïnventariseerd hoe omgegaan moet worden met regenwater. Er is een watertank voorzien waar water in opgevangen wordt voor gebruik als toiletspoeling. De daken in ontwikkeling worden uitgevoerd als sedumdak, parkeervakken worden uitgevoerd met waterpasseerende bestrating en zodoende wordt de afstroming van regenwater beperkt. Het totaal verhard oppervlak bedraagt ongeveer 260 m². De waterbergingsopgave bedraagt 6,4 m³. Een deel hiervan wordt geborgen in de watertank, voor het overige deel wordt gebruik gemaakt van een grindbed langs de oprit, waar ook de overloop van de watertank wordt gerealiseerd.

De Vliert 12 bevindt zich in een grondwaterbeschermingsgebied. Er wordt regenwater van met name daken geïnfiltreerd in de bodem, indien er geen uitlogende materialen worden gebruikt bij de bouw kan worden volstaan met enkel een startmelding bij de provincie.

4.7 Natuurbescherming (o.a.stikstof)

Een project moet voldoen aan art. 6.10a Besluit omgevingsrecht. Dat houdt in dat het project moet voldoen aan de Wet natuurbescherming. Een omgevingsvergunning mag niet worden verleend indien significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied niet zijn uitgesloten (art. 2.7 Wnb).

De stikstofemissie vanwege het bouwrijp maken en realiseren en gebruiken van twee woningen bedraagt maximaal ca. 6 kg stikstofoxiden (NO_x) (Handreiking woningbouw en AERIUS). De bestaande, en recent gesloopte, woning werd verwarmd met aardgas. De nieuwe woningen zullen gasloos worden uitgevoerd. Op basis van bij de gemeente bekende informatie over de lokale stikstofemissie die maximaal mogelijk is zonder de grenswaarde van 0,00 mol N/ha/jaar op een Natura 2000-gebied te overschrijden blijkt dat die meer dan 200 kg NO_x bedraagt. Daaruit kan worden geconcludeerd dat de grenswaarde niet zal worden overschreden. Er is dan geen sprake van een natuuractiviteit als bedoeld in het genoemde artikel. Daarin is geen belemmering gelegen om de omgevingsvergunning te verlenen.

4.8 Cultureel erfgoed

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband was het zogenaamde 'Verdrag van Malta (Valletta)' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, het bodemarchief met zorg ontsloten dient te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de

inwerkingtreding van de Erfgoedwet in 2016. Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale wet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving is sinds 2024 in de nieuwe Omgevingswet geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Gemeentelijk beleidskader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) artikel 5.130, lid 1 is bepaald dat in een (tijdelijke) omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed met inbegrip van bekende en/of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over behoud van archeologische vindplaatsen in de bodem of archeologisch onderzoek.

Om het archeologisch erfgoed te kunnen beschermen heeft de gemeente in 2023 een nieuwe gemeentelijke archeologiekarta opgesteld. Hieronder is een uitsnede van de concept-archeologische beleidskaart opgenomen.



Figuur 4.5 Gemeentelijke Erfgoedkaart (uitsnede plangebied en omgeving)

Conclusie

Vooruitlopend op de vaststelling ervan, is te zien dat voor het plangebied gaat gelden dat ontwikkelingen kleiner dan 1000 m2 die niet dieper reiken dan 40 cm zonder onderzoek kunnen worden toegestaan. Deze vrijstellingsgrenzen worden met het gewenste initiatief niet overschreden.

Let wel: als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks vooronderzoek toch op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet en afdeling 19.2 Omgevingswet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en bij de gemeente.

4.9 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle activiteiten, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (risicobron). Het doel daarvan is om de plaatsen waar mensen verblijven tegen de mogelijke gevaren voldoende te beschermen (risico-ontvanger).



Figuur 4.6 Uitsnede bestemmingsplan Dorst 2023 met PlasbrandAandachtsgebied in blauw, bron 'Regels op de kaart'

Met het project worden op het perceel twee woningen mogelijk gemaakt. Dat zijn kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Deze woningen moeten worden beschermd tegen de gevaren van risicobronnen. Alleen de spoorweg is een risicobron die voor de woningen van belang is. Op de spoorweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Daarop is het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet van toepassing. Daarin is bepaald dat het plaatsgebonden risico van 10-6 op een afstand van 1 m van de spoorweg is gelegen. Het plasbrandaandachtsgebied van de spoorweg bedraagt 30 m gemeten vanaf de dichtstbijzijnde spoorstaaf. De afstand van de spoorstaaf tot de gevel van een nieuwe woning bedraagt meer dan 30 m. Daarmee wordt aan beide afstanden voldaan. De afstand van het kleinste invloedsgebied (stoffen klasse A) is gelegen op 466 m in het geval van de wetgeving geldend tot 1.1.2024 en 200 m vanaf die datum. Het perceel is volledig gelegen binnen alle invloedsgebieden van alle klassen van de stoffen die worden vervoerd op de spoorweg. Dat betekent dat het groepsrisico moet worden beoordeeld. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied over een lengte van 1 km. Behalve het gevaar zijn het aantal personen binnen dat gebied van belang. Met het toevoegen van 1 nieuwe woning neemt het groepsrisico verwaarloosbaar toe. Vervolgens moet de bereikbaarheid, de evacuatie van personen en de mogelijkheid van het bestrijden van een ramp worden beoordeeld. Het perceel is goed bereikbaar vanuit meerdere richtingen. De personen kunnen daarom ook goed worden geëvacueerd en in geval van een calamiteit op de spoorweg kan de brandweer de spoorweg ter plaatse goed bereiken om de bestrijding in te zetten. Volstaan kan worden met het Standaard advies 2023 van het Bestuur Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Daarin wordt geadviseerd om er zorg voor te dragen dat de woningen ten minste 4 uur bescherming kunnen bieden tegen een toxische wolk. Indien wordt voldaan aan het Bouwbesluit wordt daaraan doorgaans ook voldaan. Tevens is het van belang om alle ventilatieopeningen eenvoudig en snel te kunnen afsluiten. In het bouwplan wordt opgenomen dat de natuurlijke ventilatie die aangebracht wordt ook afsluitbaar moet zijn.

Dat is gewenst om in het geval van een calamiteit met giftige stoffen op de spoorweg de woning zodanig luchtdicht zal zijn dat gedurende tenminste 4 uur daarin kan worden verbleven. Gelet op het voorgaande is met het plan dan sprake van een aanvaardbare veiligheidssituatie.

4.10 Stedenbouw en Welstand

In dit hoofdstuk wordt duidelijk wat de ruimtelijke impact is op de omgeving, hoe er getracht is de ontwikkeling in te passen in de omgeving en welke belangenafweging is gemaakt.

4.10.1 Stedenbouwkundige inpassing

Zoals in de paragrafen 1.3 en 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt beschreven, sluit de beoogde ontwikkeling op een logische wijze aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur en infrastructuur van het plangebied.

4.10.2 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 20 september 2016 de Welstandsnota vastgesteld. Voor bijna heel Oosterhout zijn de welstandsregels en welstandstoetsing afgeschaft. Dit betekent dat aanvragen voor een omgevingsvergunning in de welstandsvrije gebieden niet langer getoetst worden aan welstandscriteria. Wel kan er achteraf, via de zogenaamde 'excessenregeling', worden opgetreden tegen bouwwerken die in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

In de beschermde stads- en dorpsgezichten, bij rijks- en gemeentelijke monumenten en in de nieuwbouwwijk de Contreie blijven de welstandsregels wel van kracht.

Toetsing

Op de Welstandkaart, behorende bij de Welstandsnota, is te zien dat het werkingsgebied welstandsvrij is. De Welstandsnota staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

5.1.2 Omgevingsdialoog

'Voor initiatieven die passen binnen het bestemmingsplan wordt door de gemeente een omgevingsdialoog geadviseerd maar niet verplicht. Voor initiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan stelt de gemeente het verplicht om een omgevingsdialoog te voeren. Voor het voeren van een dialoog heeft Oosterhout richtlijnen vastgesteld.'¹⁷

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

Keukentafelgesprekken.

Er is in april, mei en december 2023 met de direct omwonenden gesproken. Voor de directe burens hebben we een uitgebreide avond belegd (± 2,5 uur) en onze plannen besproken. Daarbij hebben we

- de (voorlopige) bouwtekeningen voorgelegd,
- en de doelen die we met de bouw willen realiseren (duurzaam en circulair).
- onze stukken ook achtergelaten, indien ze ook nog achteraf willen reageren.

We hebben gesproken met

- meerdere bewoners van De Elzent

¹⁷ Omgevingswetbesluit omgevingsdialoog 2022, dec 2021

- en bewoners van De Vliert

Verschillende bewoners verderop in de straat, hebben we op de bouwplaats zelf gesproken. Zij hebben op voorhand geen enkel bezwaar, maar we hebben toch met hen afgesproken ook nog een afspraak thuis te maken en de plannen voor te leggen en met ze te bespreken.

Conclusie en beoordeling 1^e omgevingsdialoog

- ✓ Dialoog met de bewoners van De Elzent, woensdag 26 april 2023

Beiden zijn zeer tevreden over de bijstellingen die we gedaan hebben na de wensen die zij kenbaar hebben gemaakt in de dialoog.

We hebben na de bespreking:

- de boom die de zonnepanelen op hun garage verhinderde weggehaald (er komt een lagere boom voor in de plaats)
- het schuurtje op de tekening is verplaatst naar achter de woning.
- een akkoord gegeven op de gewenste erfafscheiding (groene heg)', die we gezamenlijk zullen betalen en onderhouden. Deze is inmiddels al gerealiseerd.

- ✓ Dialoog met de bewoners van De Vliert, maandag 1 mei 2023

Beiden zijn zeer tevreden met de bestaande plannen. Hun angst was dat er wellicht een hoog huis (3-lagen) in de plaats van het oude huis zou komen, waardoor hun privacy in hun tuin en huis niet meer gewaarborgd zou worden. Toen zij de plannen met het relatief laag huis (2-lagen) zagen waren ze gerustgesteld. Ze hadden geen wens tot bijstelling van de plannen.

- ✓ Dialoog met de bewoners van De Elzent, maandag 1 dec 2023

Beiden zijn zeer tevreden met de bestaande plannen. Ze vinden het prettig dat er weer een 'gewoon huis' tegenover komt te staan. Ze hadden enige hinder (visueel) van het vorige huis dat verkrut was, met de uit de klauwen gegroeide haag die er voor stond. Ze hadden geen wens tot bijstelling van de plannen.

We hebben inmiddels met alle burens een heel prettige verstandhouding. De burens kennen het 'vervolgproces/ de wettelijke mogelijkheden die volgen voor bezwaar en beroep, indien de gemeente medewerking verleend'.¹⁸

Conclusie en beoordeling 2^e omgevingsdialoog

Op vrijdag 12 juli en zaterdag 13 juli (2024) hebben we opnieuw gesprekken gevoerd met meerdere bewoners van De Elzent en De Vliert

We hebben opnieuw de bouwtekeningen voorgelegd met daarin de (zeer geringe) bijstellingen t.o.v. het 1^e concept. Allen vonden het prettig deze ook al eerder gezien te hebben.

We hebben nogmaals de elementen uit de eerste dialoog van april en mei vorig jaar besproken, zoals de hoogte van de woningen, de plaats van het schuurtje en de uitstraling van de huizen. In alle gevallen voldoen we nog steeds aan hun wensen uit de vorige dialoog.

We hebben tijdens deze gesprekken ook een aantal visuals laten zien (en op papier achter gelaten) om een indruk te geven van de aangezichten van de nieuwe woningen zoals zij daar straks tegenaan gaan kijken. Allen uiten zich nog steeds erg positief over de plannen en hopen dat we snel kunnen gaan bouwen. Hieronder staat een sterk verkleinde weergave van de tekeningen en visuals die we bij de buurtbewoners hebben achtergelaten.

¹⁸ Artikel 5, Informatieverschaffing bij uitnodiging tot deelname aan een Omgevingsdialoog, punt 5, uit: Omgevingswetbesluit omgevingsdialoog 2022, dec 2021, pag 2



Figuur 5.1 Informatie voor buurtbewoners 2^e omgevingsdialoog

5.2 Procedure

Tijdens de Wabo-procedure voor de omgevingsvergunning wordt de ontwerpvergunning ter inzage gelegd. Dit wordt bekend gemaakt via reguliere kanalen. De ontwerpvergunning ligt conform de wettelijke termijnen – voor een periode van 6 weken – ter inzage. Gedurende deze periode heeft eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

De ontwerpvergunning heeft van 15 augustus 2024 tot en met 26 september 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen inzake de ontwerpvergunning De Vliert 12' en is bijgevoegd als bijlage 11 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is aangepast, de aanvullingen zijn opgenomen in de reactienota.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Dit project heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Geraadpleegde literatuur, beleidsnotities gemeente en websites.

- Böttger, W (2022) Biobased Bouwen, Op zoek naar toegevoegde waarde
- Dam, J.van en M. vanden Oever (2019) Catalogus biobased bouwmaterialen, Het groene en circulaire bouwen.
- D'Hondt, Verantwoording hoogte groepsrisico vijftigbunderweg 11 (Bosuil 24) te Dorst, februari 2020
- Edzes, m. c.s. (2022) Hennep voor langdurige CO2-opslag, Methodedocument voor vaststelling van emissiereductie en/of vastlegging van CO2 eq.
- Gemeente Oosterhout (2020), Bestuurlijke besluitvorming RES 0.5, 20 april 2020
- Gemeente Oosterhout (2021), Aardgasvrij Oosterhout, Transitievisie warmte dec 2021
- Gemeente Oosterhout (2021), Omgevingswetbesluit omgevingsdialoog 2022, dec 2021
- Gemeente Oosterhout (2023), Notitie externe veiligheid
- Gemeente Oosterhout (2023), Voorontwerp bestemmingsplan Dorst 2023, mei 2023
- Ministerie van binnenlandse zaken (2022) Regeling Bouwbesluit 2012, Publicatiedatum: 01 juni 2022,.
- VNG, Handreiking Bedrijven en milieuzonering, Vereniging Nederlandse Gemeenten, 2009
- Welj, L.van (2021), Circulaire materialen als essentieel ingrediënt voor de energietransitie, Kansen en knelpunten voor een CO2 neutraal renovatieconcept' (in opdracht van MVI-E, Topsector Energie MVI = Maatschappelijk Verantwoord Innoveren Energie)
<https://topsectorenergie.nl/nl/maak-kennis-met-tse/mvi/>

Kalkhennepbouw <https://ecomat.be/kennisbank/detail/kalkhennepbouw>

Isolatie-glas <https://www.agcnederland.nl/architecten/glasadvies-voor-architecten/u-waarde-glas/>
<https://www.kenniscentrumglas.nl/wp-content/uploads/Consumentenfolder-Geluidsisolerende-beglazing.pdf>

Schapevool <https://www.isolatie-info.nl/isolatiemateriaal/schapevool>

Regenwater <https://www.rainproof.nl/maatregel/regenwatergebruik-bij-woningen>

Kaarten <https://kadastralekaart.com/>
<https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek bouwplan Vliert 12, 12 december 2023
- 1a. Rekenblad bouwakoestiek karakteristieke geluidwering.
2. Definitief Rapport verkennend bodemonderzoek De Vliert 12, Dorst, september 2023
3. Sonderingsrapport, De Vliert 12 Dorst
4. Notitie trillingshinder De Vliert 12 te Dorst
- 4a. Berekening reductie trillingshinder
- 5a. Notitie watertoets De Vliert 12 te Dorst, aanvullingen obv reactie gemeente, mrt 2024
6. Verzoek aanvullingen Archeologie
7. BENG-rapportage
8. Constructie berekeningen
9. Constructietekeningen
10. 2^e omgevingsdialoog
11. Reactienota zienswijzen inzake de ontwerpvergunning De Vliert 12