



Ruimtelijke Onderbouwing

Statendamweg 1

projectnummer 0463036.100
definitief revisie 02
22-3-2021

Ruimtelijke Onderbouwing

Statendamweg 1

projectnummer 0463036.100
definitief revisie 02
22-3-2021

Opdrachtgever

Dhr. Van Gorsel
Oosterhout

datum vrijgave
2021-03-22

beschrijving revisie 02
definitief

goedkeuring
Gertjan Leeuw



vrijgave
Paul Kennes



Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging, bestaande situatie en begrenzing	1
1.3	Bestemmingsplan	2
1.3.1	Vigerende bestemmingsplan	2
1.3.2	Afwijken van het bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Projectbeschrijving	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2	Barro	7
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	9
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Structuurvisie Oosterhout	12
3.3.2	Bestuursakkoord 2018-2022	12
3.3.3	Woonvisie 2016 – 2021	13
4	Omgevingsaspecten	15
4.1	Bodem	15
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.3	Verkeer	19
4.4	Akoestiek	21
4.5	Natuur	23
4.6	Water	24
4.7	Externe veiligheid	26
4.8	Bedrijven en milieuzonering	28
4.9	Luchtkwaliteit	30
4.10	Vormvrije m.e.r. beoordeling	31
5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.2	Procedure	33
5.3	Economische uitvoerbaarheid	33

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en geluidzone Weststad - Statendam	35
Bijlage 2 Nader bodemonderzoek	37
Bijlage 3 Evaluatieverslag bodemsanering	39
Bijlage 4 Parkeeronderzoek Pottebakkerstraat	41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dhr. van Gorsel (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om op de hoek van de Statendamweg 1 in Oosterhout op een stuk braakliggend terrein woningbouw te realiseren. Het initiatief bestaat uit de realisatie van twee wooneenheden in de vorm van een tweekapper. De planlocatie maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Zwaaiikom 2017' en heeft daarin de bestemming 'Wonen'. Het bouwen van woningen is alleen toegestaan binnen een bouwvlak. Ter plaatse van de planlocatie is geen bouwvlak opgenomen. Het voornemen past hierdoor niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Om de gewenste ontwikkeling van het perceel in juridisch-planologische zin mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo. Deze omgevingsvergunning dient gepaard te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin diverse (milieu)aspecten worden afgewogen. In het voorliggende document, de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning, wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging, bestaande situatie en begrenzing

De projectlocatie is gelegen op een stuk braakliggend grond aan de Pottebakkerstraat in de gemeente Oosterhout. Op de onderstaande figuur is de ligging van de planlocatie weergegeven. De planlocatie wordt aan de noordkant begrensd door het industrieterrein Statendamweg Zuid. De overige begrenzing bestaat hoofdzakelijk uit woningen.

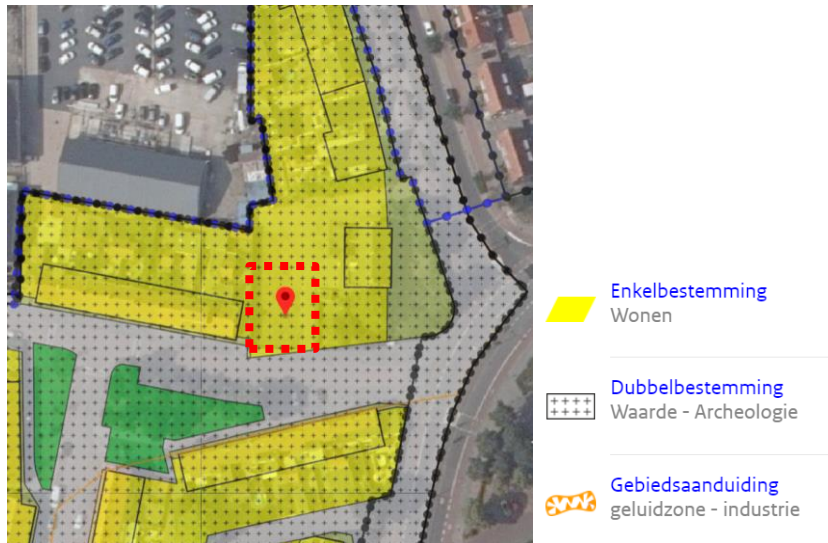


Figuur 1-1: ligging planlocatie

1.3 Bestemmingsplan

1.3.1 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is het bestemmingsplan: 'Zwaaiikom 2017' (vastgesteld op 03-07-2018) vigerend. De planlocatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Industrie'. Onderstaand is een uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1-2: Uitsnede verbeelding vigerende BP Zwaaiikom 2017. Rode stippellijn: planlocatie.

1.3.2 Afwijken van het bestemmingsplan

De gemeente heeft in haar reactie op het principevoorstel (datum 09-04-2020) aangegeven medewerking te verlenen onder voorwaarden. Om de gevraagde medewerking te kunnen verlenen aan het bouwvoornemen en daarmee de strijdigheid met het bestemmingsplan op te kunnen heffen is het voeren van een buitenplanse afwijkingsprocedure nodig. Deze procedure wordt gevoerd op basis van een compleet ingediende omgevingsvergunning aanvraag, waarbij een uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Hierbij moet o.a. een ruimtelijke onderbouwing inclusief de benodigde onderzoeken ingediend worden. Uit de ruimtelijke onderbouwing moet blijken dat de beoogde ontwikkeling vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt hierop ingegaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie van de omgeving waarin de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante beleid op zowel rijks, provinciaal- als gemeentelijk niveau. Daarna is de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 4 getoetst aan diverse milieuaspecten en randvoorwaarden. Tot slot is in hoofdstuk 5 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De planlocatie bestaat uit een stuk braakliggend grond in de vorm van een grasveld. De locatie is circa 23 meter diep en 20 meter breed. Op de locatie heeft in het verleden een stal gestaan. Deze is reeds gesloopt. Hierbij is de grond aangevuld met schone grond en gras. Op de onderstaande figuren zijn afbeeldingen te zien van de sloopwerkzaamheden en de huidige situatie.



Figuur 2-1: Sloopwerkzaamheden van de schuur.



Figuur 2-2: huidige situatie planlocatie

2.2 Toekomstige situatie

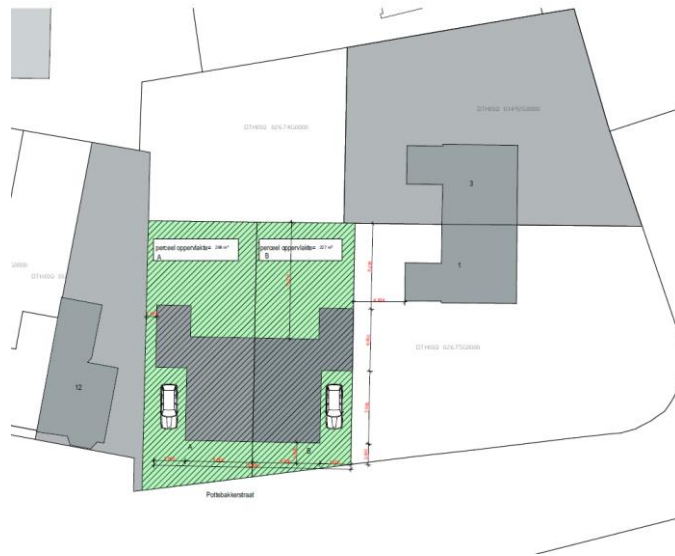
De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de planlocatie twee wooneenheden te realiseren in de vorm van een tweekapper. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om op de gronden van de planlocatie woningen te realiseren.

De tweekapper wordt qua situering, bouwmassa en kapvorm aangesloten op de bestaande woningen langs de Pottebakkerstraat. De woningen krijgen een goothoogte van +/- 6,00 en een nokhoogte van +/- 10 meter. Er wordt aangesloten op de bestaande rooilijnen. De bestaande weg maakt ter hoogte van het perceel een knik waardoor ook de voorgevellijn een knik maakt. De voortuinen krijgen een diepte van 2 tot 3 meter. De hoofdgebouwen worden ongeveer 6 meter breed 8 meter diep. Ook krijgen beide woningen een garage van ongeveer 3 meter breed en 6 meter diep. Voor de garage komt een oprit met een diepte van 9 á 10 meter, waardoor er weliswaar krap ruimte is om 2 auto's achter elkaar te kunnen parkeren.

Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundig geheel. De achtertuinen van beide wooneenheden zijn ongeveer 11 meter diep. Dit is stedenbouwkundig gewenst zodat voldoende ruimte ontstaat tot de woningen aan de Statendamweg 1. Op de onderstaande figuur is een impressie weergegeven van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 2-3: Beoogde ontwikkeling



Blad 6 van 33

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Toetsingskader

In maart 2012 is de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* vastgesteld. In de SVIR zijn de ambities en verantwoordelijkheden van het Rijk uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. Het Rijk richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Daarbij horen ook waterveiligheid en milieukwaliteit, evenals de bescherming van het werelderfgoed.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet van nationaal belang. Verder heeft de beoogde ontwikkeling geen invloed op nationale belangen. De herontwikkeling is niet strijdig met de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Barro

Toetsingskader

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden (Stb. 2011, 391). Het Barro regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voorbeelden van onderwerpen van nationaal belang betreffen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, en defensie (met uitzondering van radar).

Toetsing en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen van deze belangen. De herontwikkeling is niet strijdig met de uitgangspunten uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte werd de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard gemotiveerd te worden met behulp van drie opeenvolgende treden. Deze treden borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een functie of dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met

betrekking tot de (economische) behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn.

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient eerst bepaald te worden of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en tot slot afwegen of de ontwikkeling negatieve ruimtelijke gevolgen tot gevolg kan hebben.

Toetsing

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Op basis van jurisprudentie¹ is bepaald dat vanaf de toevoeging van 12 woningen er sprake is van een ontwikkeling die getoetst moet worden aan de Ladder. De toevoeging van per saldo 2 woningen in onderhavig woningbouwplan dient daarom niet te worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling op basis hiervan is geen toetsing nodig aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

¹ Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, uitspraak ECLI:NL:RVS:2015:953, d.d. 25 maart 2015.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

Net als het Rijk beschikt de provincie Noord-Brabant vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet over een omgevingsvisie: de Brabantse Omgevingsvisie. Deze visie is in december 2018 vastgesteld door provinciale staten van Noord-Brabant. De Brabantse Omgevingsvisie bevat de ambities van de provincie Noord-Brabant voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de periode tot 2050. De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen, die doelen zijn nog steeds opgenomen in bijvoorbeeld de Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO). Bij een eventuele strijdigheid tussen de SVRO en de omgevingsvisie is de omgevingsvisie leidend.

De Brabantse Omgevingsvisie zet in op behouden en verdere ontwikkeling van een veilige, gezonde en duurzame fysieke leefomgeving. De provincie richt zich met de Brabantse Omgevingsvisie op vier hoofdpunten:

1. De energietransitie.
2. Ontwikkeling van een Noord-Brabant dat om kan gaan met klimaatverandering.
3. Noord-Brabant als slimme netwerkstad.
4. Behouden en verder ontwikkelen van een concurrerende en duurzame economie.

Net als het Rijk streeft de provincie met de Brabantse Omgevingsvisie naar een manier van het benaderen van initiatieven in de fysieke leefomgeving die uitgaat van vertrouwen en het gezamenlijk met publieke en private partijen zoeken naar mogelijkheden om een initiatief te realiseren. Daarbij moeten initiatieven een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

In de stedelijke structuur streeft de provincie naar concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur, inspelen op demografische ontwikkelingen en versterking van economische clusters. Herbestemmen en herstructureren wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herstructurering van gronden ten behoeve van woningbouw op een binnenstedelijke locatie. Daarmee wordt ingespeeld op het streven naar concentratie van verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik.

Oosterhout kan worden aangemerkt als stad, waarbij het als buurgemeente van Breda een rol vervult als gebied waar bovenlokale verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen. Gelet daarop is het logisch dat Oosterhout uitbreidt in de kwantitatieve woonvoorraad. Dit draagt bij aan het onderscheid tussen steden en kernen in het landelijk gebied.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de kaders van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De omgevingsverordening bevat regelgeving die ook anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels (net als dat de Verordening ruimte Noord-Brabant een uitwerking is van de SVRO). De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant). De Interim omgevingsverordening trad op 6 november 2019 in werking. De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interim document en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening. Gelet op het beleidsneutrale karakter van de omgevingsverordening komt de regelgeving uit de Verordening ruimte Noord-Brabant terug in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

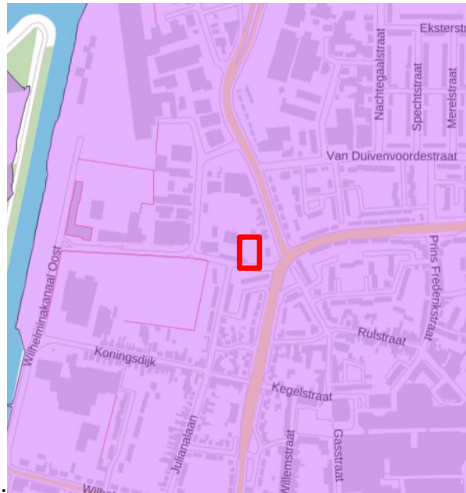
Toetsing

De toetsing is uitgevoerd op basis van de meest recente wijziging (Interim omgevingsverordening – 08-12-2020) van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de stedelijke structuur streeft de provincie naar concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur, inspelen op demografische ontwikkelingen en versterking van economische clusters. Herbestemmen en herstructureren wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren.

Het plangebied is op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herstructurering van gronden ten behoeve van woningbouw op een binnenstedelijke locatie. Daarmee wordt ingespeeld op het streven naar concentratie van verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling sluit hierop aan.

Ter plaatse van het plangebied zijn binnen de Brabantse Interim Omgevingsverordening themakaarten opgenomen. Deze themakaarten zijn te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en zijn een geografische afbakening waar binnen de regels uit de provinciale verordeningen gelden. De planlocatie valt binnen de themakaart: Stedelijke ontwikkeling en erfgoed. Zie ook de onderstaande figuur.



Figuur 3-1 themakaart Stedelijke ontwikkeling en Erfgoed

Binnen deze themakaart zijn de volgende artikelen relevant voor de planlocatie.

- Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling;
- Artikel 3.16 externe werking natuur netwerk Brabant.

Onderstaand wordt de relevantie van deze artikelen beschreven:

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

De regels binnen dit artikel zijn van toepassing op ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen binnen stedelijk gebied. Dit soort ontwikkelingen moeten passen binnen regionale afspraken. Ook moet bij een nieuwe ontwikkeling onderbouwd worden dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. Dit aspect is uitgewerkt in paragraaf 3.1.3. De regels binnen artikel 3.42 leggen geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 3.16 externe werking natuur netwerk Brabant

Dit regels binnen dit artikel zijn een aanvulling op de Wet natuurbescherming. Hierbij staat omschreven dat wanneer een ontwikkeling negatieve effecten heeft op de Natuur Netwerk Brabant deze effecten beperkt moeten worden. De overgebleven negatieve effecten dienen gecompenseerd te worden. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de Natuur Netwerk Brabant. Dit aspect is verder uitgewerkt in paragraaf 4.5.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Oosterhout

Toetsingskader

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.

Toetsing

Met de ontwikkeling wordt een waardevolle bijdrage geleverd ten aanzien van de versterking van het woningaanbod. De woningen worden ingepast in het bestaand stedelijk gebied en sluiten aan bij de beleidsdoeleinden transformatie en structuurversterking van de gemeente Oosterhout.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie van Oosterhout.

3.3.2 Bestuursakkoord 2018-2022

Toetsingskader

De coalitiepartners hebben voor de periode 2018-2022 bestuursakkoord 'Samen op weg naar 2030' opgesteld. Hierin zijn doelstellingen uitgewerkt op de thema's Financiën, Sociaal Domein, Economie en werkgelegenheid, De levendige gemeente, Ruimtelijke Ontwikkeling en Burger en Bestuur. Hierna wordt ingegaan op de relevante onderdelen uit het thema Wonen, ruimtelijke ordening en openbare ruimte.

Wonen, ruimtelijke ordening en openbare ruimte

Oosterhout is gebaat bij een gevarieerd woningaanbod, dat rekening houdt met de wensen en behoeften van verschillende bestaande doelgroepen (met name in onze gemeente woonachtige ouderen), maar dat tegelijkertijd aantrekkelijk is voor nieuwe inwoners (met name jongeren/gezinnen met jonge kinderen). Om draagvlak voor de bestaande voorzieningen te behouden en de dynamiek in de samenleving te borgen, is het immers van belang dat Oosterhout in trek blijft bij jongeren en (jongere gezinnen). Er wordt dus ook gebouwd voor een toekomstbestendig en vitaal Oosterhout.

Toetsing en conclusie

Herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie waarbij woningen worden gerealiseerd is passend bij de behoefte. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen van het Bestuursakkoord.

3.3.3 Woonvisie 2016 – 2021

Toetsingskader

In 2016 is de Woonvisie geactualiseerd. De aanleiding voor het actualiseren is dat zich op het gebied van het wonen en aangrenzende beleidsvelden sinds 2011 vele veranderingen hebben voorgedaan die hun weerslag hebben op het wonen. De woningmarkt is veranderd ten gevolge van de economische crisis én binnen de corporatiesector hebben zich tal van ontwikkelingen voorgedaan. De invoering van de gewijzigde Woningwet op 1 juli 2015 is bepalend voor de corporatiesector en hiermee het te voeren woonbeleid. Corporaties dienen volgens de wet terug te keren naar hun kerntaak, namelijk het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Daarnaast heeft de transitie in de Wmo door de scheiding van wonen en zorg directe gevolgen voor het wonen. 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 gemeenteraad heeft de Woonvisie medio 2016 vastgesteld. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

- Betaalbaarheid: Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.
- Het sociaal domein: Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd. 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.
- Bijzondere doelgroepen: In de afgelopen jaren is de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen toegenomen. Doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters verdienen gezien hun specifieke situatie en mogelijkheden extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk.
- Leefbaarheid / Leefomgeving: De kwaliteit van het wonen in Oosterhout is voor een deel afhankelijk van de woonomgeving. De leefbaarheid van de leefomgeving is van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. De voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente.
- Flexibiliteit woningbouw: Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling wordt de bouw van grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling draagt hierdoor bij aan het verkleinen van de woningbehoefte binnen de gemeente Oosterhout. De woningen worden op de markt gezet voor o.a. starters. Het betreffen woningen met een prijsklasse onder €300.000,- Hiermee biedt de ontwikkeling een goed perspectief voor starters.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de kaders van de Woonvisie 2016-2020.

Locatie 2: grondverontreiniging met minerale olie ter plaatse van de voormalige tank afgewerkte olie

De bovengrond ter plaatse van de tank afgewerkte olie is verontreinigd vanaf maaiveld tot 0,5 m-mv. Het totale volume verontreinigde grond bedraagt circa 10 m³. Sterk verontreinigde grond is niet aangetroffen.

De (niet ernstige) bodemverontreiniging met minerale olie ter plaatse van de wasplaats is inmiddels gesaneerd. Uit het evaluatieverslag van de grondsanering (Wematech 23 november 2020) blijkt dat de complete verontreiniging is gesaneerd.

Locatie 3: grondverontreiniging met lood, o.a. ter plaatse van de oprijlaan, direct naast woning nummer 3

In de ondergrond ter plaatse van boring 11 zijn in de ondergrond op een diepte van 0,7 tot 1,5 m-mv sterk verhoogde gehalten aan lood aangetroffen. Daarnaast zijn in de boven- en ondergrond ter plaatse van de boringen 112 t/m 117 heterogeen verdeeld matig en sterk verhoogde gehalten aan lood aangetroffen. Het volume matig en sterk verontreinigde grond bedraagt minimaal circa 300 m³, hiervan is minimaal 150 m³ sterk verontreinigd.

Uit de (analyse)resultaten van het nader onderzoek en het voorgaande verkennend en nader onderzoek blijkt dat de gehele locatie heterogeen licht tot sterk verontreinigd is met lood. Ook blijkt dat binnen de plangebied bij één boring De ondergrond (vanaf circa 0,5 m -mv tot minimaal 1,2 m -mv) verontreinigd te zijn met lood.

Gezien de toekomstige ontwikkeling (nieuwbouw) wordt geadviseerd om ter plaatse van de boring waar verhoogde waarden zijn aangetroffen sanerende maatregelen te treffen, zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van een afdeklaag (isoleren middels bebouwing en bestrating) en het toepassen van een leeflaag (afgraven en afvoeren van de verontreinigde grond tot minimaal 1,0 m -mv). Voorafgaand aan een eventuele sanering dient een BUS-melding bij het bevoegd gezag ingediend te worden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits de eerder genoemde maatregelen uitgevoerd worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Erfgoedwet

Erfgoedwet In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag zijn in Nederland vertaald in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. De Erfgoedwet regelt onder meer de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Ook beschermt de erfgoedwet de bescherming van gebouwde monumenten. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden

betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk bestemmingsplan / ruimtelijk plan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het projectgebied.

Erfgoedkaart

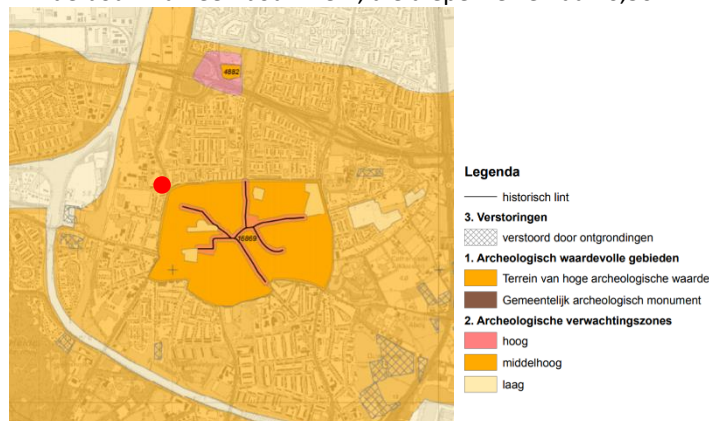
Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft.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

Toetsing

Archeologie

De planlocatie ligt conform de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Oosterhout in een gebied met hoge archeologische waarden. Zie ook de onderstaande figuur. Ter plaatse van de planlocatie is tevens de Dubbelbestemming Archeologie van toepassing. Hierbij geldt een archeologisch onderzoekplicht bij:

- de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met een oppervlakte dat groter is dan 100 m²;
- de bouw van een bouwwerk, die dieper reiken dan 0,50 m – maaiveld.



Figuur 4-2: Archeologisch Waardenkaart gemeente Oosterhout. planlocatie: rode stip

Op de planlocatie heeft een stal gestaan van 250 m² waaronder de volledige oppervlakte diepe mestputten aanwezig waren, welke enkele jaren geleden zijn gesloopt en opgevuld. Op hetzelfde perceel is een dieseltank van 10 m³ verwijderd en is de grond ter grootte van 150m² rondom de tank gesaneerd. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat er op diverse plaatsen puin in de grond aanwezig is, waaruit geconcludeerd kan worden dat de grond hier geroerd is geweest.

Op het naastgelegen perceel Statendamweg 3 is onder archeologische begeleiding een bodemsanering uitgevoerd. Tijdens deze begeleiding is geconcludeerd dat er sprake is van grootschalige verstoringen van de bodem. Op basis hiervan is duidelijk dat de bodem ter plaatse geroerd is, er daarom geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is en het terrein kan worden vrijgeven.

Indien men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks vrijgave van het terrein toch op archeologische resten stuit, dan dient dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 zo spoedig mogelijk gemeld te worden.

Cultuurhistorie

Conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Oosterhout zijn er geen cultuurhistorische waarden ter plaatse van de planlocatie. Met de beoogde ontwikkeling worden geen cultuurhistorisch waarden aangetast.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Verkeer

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient in het kader van de ontwikkeling, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en dat de ontwikkeling niet leidt tot knelpunten.

Toetsing

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de 'Nota parkeernormen 2019' van de gemeente Oosterhout. Het plangebied is net buiten de centrumtangent gelegen en valt hierdoor in 'zone B: het gebied buiten de centrumtangent', zoals te zien is in *Figuur 4-3*.



Figuur 4-3 Gebiedsindeling, rode stip is plangebied, Bron: Nota parkeernormen 2019

Voor het bepalen van de parkeernormen is onderscheid gemaakt in de volgende woningtype, met bijbehorende prijzen, zie *Figuur 4-4*:

Type woning	Prijs (prijspeil jan. 2019)		Toelichting
	huursom	koopsom	
Koop/huur, duur	> 900,-	> 300.000	
Koop/huur midden	720,- - 900,-	200.000 – 300.000	
Koop/huur, goedkoop	< 720,-	< 200.000	
Kamerverhuur			Woonvorm zonder gemeenschappelijke voorzieningen

Figuur 4-4 Indelingen woningtypen Oosterhout, Bron: Nota parkeernormen 2019

De nieuw te bouwen woningen vallen onder woningtype 'Koop/huur midden'. In zone B geldt voor woningtype 'Koop/huur, midden' een parkeernorm van 1,9 per woning. Met het realiseren van 2 woningen bedraagt de parkeerbehoefte **3,8 parkeerplaatsen** (2 x 1,9).

Een deel van de parkeerbehoefte wordt opgevangen door parkeren op eigen terrein. Beide woningen worden namelijk voorzien van een garage met oprit, waarbij bij één woning sprake is van een enkele oprit (oprit min. 5,0 meter diep) en bij één woning sprake is van een lange oprit (oprit min. 11,0 meter diep). Theoretisch zijn hierdoor in totaal 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. In het parkeerbeleid is echter bepaald dat een garage of oprit op eigen terrein slechts gedeeltelijk opgenomen mag worden in de parkeerbalans, hierdoor is een berekeningsaantal 2,5 parkeerplaats op eigen terrein (1+1,5).

De resterende parkeerbehoefte bedraagt **1,3 parkeerplaatsen** (3,8 – 2,5).

In de directe omgeving van de ontwikkeling liggen diverse openbare parkeerplaatsen. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van overcapaciteit. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van deze onderbouwing. Uit het onderzoek dat is uitgevoerd is gebleken dat de parkeerplaatsen in de directe omgeving een aanzienlijke overcapaciteit hebben. De resterende parkeerbehoefte is dan ook goed op te lossen in de direct omliggende openbare ruimte.

De nieuw te bouwen tweekapper genereert 8 verplaatsingen per weekdag (per wooneenheid). Omgerekend naar werkdag zijn dit 8,88 verplaatsingen per werkdag (per wooneenheid). In de toekomstige situatie worden in totaal (afgerond) 18 verplaatsingen per werkdag gegenereerd. De theoretische verkeersgeneratie neemt dus toe met 18 motorvoertuigen werkdag. Deze toename is zeer gering en zal geen invloed hebben op het omliggend wegennet.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Akoestiek

Toetsingskader

Wegverkeerslawaai

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij het afwijken van een bestemmingsplan, de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Industrielawaai

Indien er nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een industrierrein worden geprojecteerd (planologisch mogelijk gemaakt), dan dient er akoestisch onderzoek en toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder plaats te vinden. De geluidsbelasting vanwege Industrielawaai wordt uitgedrukt in de etmaalwaarde van de geluidsbelasting. De etmaalwaarde is de hoogste van 3 waarden, te weten:

- de langtijdgemiddelde geluidsbelasting in de dagperiode (7.00 uur – 19.00 uur);
- de langtijdgemiddelde geluidsbelasting in de avondperiode (19.00 uur – 23.00 uur) + 5 dB(A);
- de langtijdgemiddelde geluidsbelasting in de nachtperiode (23.00 uur – 7.00 uur) + 10 dB(A).

Uitgangspunt is dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) op de gevel van nieuw te realiseren woningen binnen de zone van een industrierrein niet hoger dient te zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Op grond van artikel 45 van de Wet geluidhinder kan een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) worden vastgesteld. Indien een hogere waarde wordt vastgesteld voor de woningen dienen zodanige geluidswerende maatregelen aan de gevels te worden genomen dat de geluidsbelasting in verblijfsgebieden en -ruimten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit daaraan stelt.

Toetsing

Er is onderzoek uitgevoerd waarin de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai en Industrielawaai (Weststad-Statendam) op de gewenste woningen aan de Statendamweg 1 te Oosterhout is berekend. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied bevindt zich tussen verschillende geluidsgezoneerde wegen, waaronder de Statendamweg, de Kanaalstraat, de van Duivenvoordestraat en de van Liedekerkestraat – Strijenstraat. Er is een onderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat er een hogere waarde nodig is voor de doorgaande weg Van Liedekerkestraat-Strijenstraat. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB. Maatregelen aan de bron of in de overdracht worden mede vanwege de beperkte omvang van de ontwikkeling niet doelmatig geacht. Het verlenen van hogere waarden wordt wel mogelijk geacht, daarbij kan de motivatie uit het onderzoek worden betrokken.

De totale (gecumuleerde geluidbelasting) bedraagt ter plaatse van het plangebied minimaal 50,1 dB (L_{cum}) en maximaal 60,3 dB (L_{cum}).

Industrielawaai:

De geluidbelastingen afkomstig van het industrieterrein Weststad-Statendam bedragen maximaal 50,00 dB(A) ter plaatse van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat er in het kader van Industrielawaai geen hogere waarden verleend hoeven te worden.

Conclusie

Een hogere waarde is nodig voor de doorgaande weg Van Liedekerkestraat-Strijenstraat. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht. Bij de bouw zijn afdoende maatregelen mogelijk om de benodigde gevelwering voor geluid te realiseren.

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als ‘goed’ tot ‘matig’. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen kan evengoed wel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van het onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

4.5 Natuur

Toetsingskader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Brabant beoordeeld te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Toetsing

Beschermde gebieden

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in een NNN-gebied. De ontwikkeling vindt plaats op circa 7,5 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied: Biesbosch, gezien de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden

Beschermde soorten

De planlocatie ligt tussen bestaande woningen in een stedelijk gebied. Verder bestaat de locatie uit een grasveld en verharding. Op basis van het ontbreken van natuurlijke biotopen in combinatie met de hoge mate van verstoring als gevolg van het dagelijks gebruik kan het voorkomen van alle onder de Wet natuurbescherming beschermde soorten op voorhand worden uitgesloten.

Houtopstanden

Ter plaatse van de planlocatie komen geen beschermde houtopstanden voor.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de Wet natuurbescherming en er is geen sprake is van een natuuractiviteit.

4.6 Water

Toetsingskader

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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

Watertoets

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

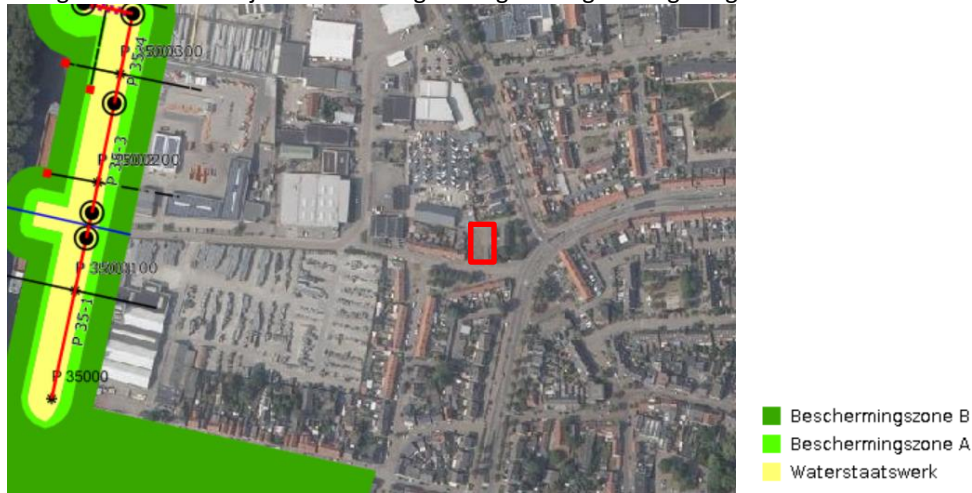
Toetsing

Waterbeheer

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Waterkeringen

Binnen het projectgebied zijn geen regionale waterkeringen gelegen. Ten westen van de planlocatie bevindt zich echter wel een waterkering. In de onderstaande figuur de kernzone en de beschermingszone van deze waterkering opgenomen. Het projectgebied ligt buiten deze zones. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterkering.



Figuur 4-5: waterkeringen in de omgeving van de planlocatie. Planlocatie: rode kader, bron: Waterschap Brabantse Delta

Oppervlaktewater

Ter plaatse van de planlocatie is geen primaire watergang aanwezig. Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is geen sprake van het dempen of verleggen van de watergangen. In dit kader zijn er geen nadelige gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie.

Waterkwantiteit

Ten behoeve van de ontwikkeling komt de bestaande grasstrook te vervallen. De grasstrook heeft een oppervlakte van circa 378 m², maar was tot enkele jaren geleden grotendeels bebouwd, met een schuur. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de bestaande verharding in het gebied van +/- 150 m² verwijderd. In het plangebied wordt circa 200 m² benut voor de realisatie van de woningen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling is watercompensatie niet aan de orden.

Afwatering en riolering

Het afvalwater van de ontwikkeling wordt afgekoppeld naar het gemeentelijk riool.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling kleinschalig van aard is en geen nadelige gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie heeft.

4.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

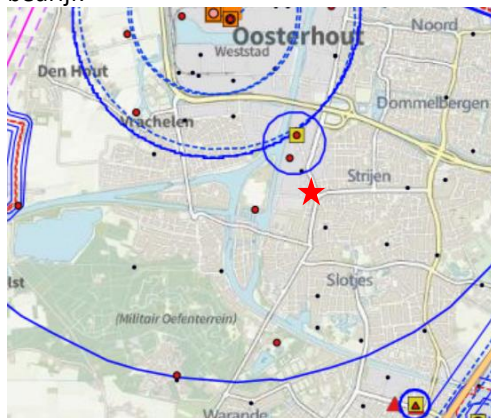
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rondom een risicobron.

Toetsing

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen toegestaan. Het plan ligt binnen het invloedsgebied van het bedrijf ELD B.V. Dit is een bedrijf in de chemiesector. De planlocatie ligt niet in een invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het plangebied is gelegen nabij industrieterrein Weststad-Statendam. Daarop zijn risicovolle activiteiten toegelaten. Er zijn echter dichterbij het industrieterrein bestaande woningen gelegen. Er is geen sprake van een belemmering van een bedrijf.



Figuur 4-6: EV-risico's rondom het plangebied, plangebied: rode ster

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} p/j reikt niet tot het plangebied en legt daarmee geen beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling.

Het plangebied is niet gelegen binnen het plaatsgebonden risico vanwege een risicobron. Het is wel gelegen binnen het invloedsgebied vanwege één of meer milieu-inrichtingen maar die zijn op een dusdanig grote afstand gelegen (Zeilmakerijweg) dat het niet onaanvaardbaar is.

Groepsrisico

Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van ELD B.V. is een verantwoording van het groepsrisico van toepassing. Gezien de afstand van het plangebied tot het bedrijf kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico (beschouwen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid)

Verantwoording groepsrisico

Toxisch scenario

Het plangebied is uitsluitend gelegen binnen het toxisch invloedsgebied van ELD B.V. Een toxisch scenario ontstaat wanneer transport / opslag van gevaarlijke stoffen lek raakt en toxische stoffen ontsnappen. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving kan waaien. Bij een bepaald 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 bij een toxisch scenario

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.

Gerichte risicocommunicatie met werknemers, bezoekers en andere aanwezigen (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).

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw de voorkeurshandeling. 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. De zelfredzaamheid kan bevorderd worden door een goed alarmeringssysteem.

Bestrijdbaarheid van een toxisch scenario

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).

Bij een ongeval met toxische 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.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid legt geen harde beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling. Wel is een verantwoording van het groepsrisico van toepassing. In deze externe veiligheidsparagraaf zijn elementen aangedragen ter verantwoording van het groepsrisico.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd. Een 'gemengd gebied' is een gebied met matige tot sterke functiemenging. In de onderstaande tabel worden de richtafstanden van de milieucategorieën ten opzichte van omgevingstype weergegeven.

Tabel 1: Bedrijven en milieuzonering richtafstanden

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Toetsing

Door de sterke functiemenging (wonen, bedrijven en industrie) kan het plangebied aangemerkt worden als een gemengd gebied. In het noordwesten van het plangebied ligt het industriegebied Statendam-Zuid. Het dichtstbijzijnde perceel met daarop een bedrijfsbestemming ligt op een afstand van circa 20 meter ten opzichte van het plangebied. Hier zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3. In het zuidwesten van de planlocatie is een betonwarenfabriek gevestigd. Op dit perceel zijn bedrijven toegestaan tot categorie 5.2. De hindercontour van beide bedrijven valt over

de planlocatie. Echter komen in de huidige situatie reeds woningen voor rondom de bedrijven. De bedrijven in de omgeving van de planlocatie dienen in de huidige situatie reeds rekening te houden met woningen in de directe omgeving. De beoogde ontwikkeling verandert de bestaande beperkingen waarmee de bedrijven te maken hebben niet. Zoals uit paragraaf 4.4 blijkt ligt de planlocatie binnen de aanduiding Geluidszone-industrie. Door rekening te houden met de aanbevelingen uit het akoestisch onderzoek kan ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen te verwachten.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

Toetsing

Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. De grens voor woningbouwlocaties ligt bij 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2 uit Regeling NIBM). Het gaat hier om het toevoegen van per saldo 2 woningen. Dit voornemen draagt derhalve niet in betekenende mate bij, waardoor geen sprake is van een nadere onderzoeksplicht.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Toetsingskader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings-)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Toetsing

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. De activiteit kan wel vallen onder onderdeel D onder categorie D 11.2 (zie onderstaande tabel).

	Activiteit	Gevalen	Besluit
Categorie D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Met de voorgenomen ontwikkeling van twee woningen is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject op basis van vaste jurisprudentie. Er wordt wel een open perceel ingevuld, maar het perceel is gelegen in een stedelijke omgeving nabij een industrieterrein en drukke wegen. Hierdoor is het effect niet dusdanig dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De activiteit heeft betrekking op het bouwen van 2 woningen. Hiermee wordt ook de drempelwaarde van 2.000 woningen niet overschreden, waardoor er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht is. Ook een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet nodig. De voorgenomen activiteit is zoals hierboven beargumenteerd niet opgenomen in onderdeel C en D van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

De activiteit is niet opgenomen in onderdeel C en D van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het initiatief is dus niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig en er hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 16 april 2020 is door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden in de omgeving van de planlocatie. Vanwege de contactbeperkingen in verband met het coronavirus zijn de omwonenden persoonlijk benaderd. Hierbij heeft de initiatiefnemer een toelichting gegeven over het voornemen en hadden de omwonenden de mogelijkheid voor het stellen van vragen. In totaal zijn 10 omwonenden benaderd. Alle respondenten hebben positief gereageerd op het initiatief.

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.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt gefinancierd door de initiatiefnemer.

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en geluidzone Weststad - Statendam

Statendamweg 1 Oosterhout, woningbouw

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en geluidzone Weststad - Statendam

Bijlage 2 Nader bodemonderzoek

Statendamweg 1-3 Oosterhout

Bijlage 2 Nader bodemonderzoek

Bijlage 3 Evaluatieverslag bodemsanering

Bijlage 3 Evaluatieverslag bodemsanering

Bijlage 4 Parkeeronderzoek Pottebakkerstraat

Bijlage 4 Parkeeronderzoek Pottebakkerstraat

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

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM

E. gertjan.leeuw@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2020

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.