

Toelichting wijzigingsplan

Heistraat 27 Oosteind



Colofon

Gemeente	Oosterhout
Plangebied	Heistraat 27, 4909 BD te Oosteind
Datum	11-01-2022
Status	Vastgesteld
IMRO-code	NL.IMRO.0826.WYZ6BG2013-VA01

Opgesteld door	Van Dun Ontwerp & Planologie
-----------------------	---

Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@ontwerp-planologie.nl
I. www.ontwerp-planologie.nl

Auteur	JV
---------------	----

Projectnummer	20140-004V
----------------------	------------

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Geldend planologisch regime.....	5
1.3 Procedure	5
1.4 Leeswijzer.....	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Beoogde situatie.....	7
3. BELEIDSKADER.....	9
3.1 Provinciaal beleid.....	9
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	9
3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	9
3.1.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	10
3.2 Gemeentelijk beleid	14
3.2.1 Structuurvisie	14
3.2.2 Bestemmingsplan	15
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	18
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	18
4.2 Waterhuishouding	18
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	18
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	20
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	21
4.3 Natuur	21
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	21
4.3.2 Wet natuurbescherming.....	22
4.4 Bodemkwaliteit.....	26
4.5 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	26
4.5.1 Cultuurhistorie en aardkunde	26
4.5.2 Archeologie	28
4.6 Landschappelijke inpassing	29
4.7 Bedrijven en milieuzonering	30
4.8 Luchtkwaliteit	31
4.8.1 Niet in betekenende mate	31
4.8.2 Woon- en leefklimaat.....	32
4.9 Geluid.....	32
4.10 Verkeer en parkeren	33
4.11 Externe veiligheid	34
4.11.1 Regelgeving	34
4.11.2 Toetsing aan beleid	35
4.12 Technische infrastructuur	36
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
5.1 Juridische achtergrond	37
5.2 Toelichting verbeelding	37
5.3 Toelichting regels	37
6. UITVOERBAARHEID.....	38
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog	38
6.2.2 Zienswijzen en beroep	38
7. BIJLAGEN.....	39

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, de ligging van het plangebied, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

De huidige eigenaren van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Heistraat 27 te Oosteind hebben deze locatie pasgeleden overgenomen. De agrarische bedrijfsvoering is hier reeds langere tijd geleden beëindigd en omgeschakeld ten behoeve van statische opslag. Hiertoe is de gemeente in het verleden reeds geïnformeerd en een melding ingediend, waarbij door de gemeente aangegeven is de situatie te zullen overnemen in het toen nog vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied. Dit is echter nooit gebeurd, waardoor er planologisch gezien nog steeds een agrarische bedrijvenbestemming op de locatie rust.

Naar aanleiding van deze strijdigheid is een principeverzoek ingediend om de juiste situatie planologisch te borgen, dit voor de herontwikkeling naar een statische opslaglocatie, welke feitelijk al aanwezig. Op voorgenoemd verzoek is op 22 december 2020 een principebesluit genomen. De huidige eigenaren hebben het voornemen om in vervolg op het principebesluit, de bestemming te wijzigen.

Dit wijzigingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voorgaande.

1.2 Geldend planologisch regime

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 28 augustus 2014. Hierin heeft het plangebied de volgende bestemming en aanduiding:

- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Bouwvlak – Bouwvlak



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, bouwvlak is opgelicht

In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 3.7.8 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag. Deze toelichting bij het wijzigingsplan bevat in paragraaf 3.2.2 een toelichting op de gestelde voorwaarden.

1.3 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpwijzigingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke orderingsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpwijzigingsplan.

Volgens artikel 3.9a Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 8 weken nadat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het wijzigingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk.

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, de ligging van het plangebied, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied, ten noordwesten van de kern Dongen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich zowel burgerwoningen als bedrijvigheid. De Heistraat ligt in het in het buitengebied van Oosterhout en verbindt de rijksweg A27 met de kern Dongen, waardoor de locatie goed ontsloten is.

In het plangebied is een bedrijfswoning en voormalige agrarische bebouwing aanwezig welke al enkele jaren in gebruik zijn ten behoeve van statische opslag. De voormalige agrarische bebouwing bestaat uit een zestal bouwwerken, waaronder gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 2300 m². Het erf is voor een groot deel verhard. Via de Heistraat is er een toegangsweg in noordoostelijke richting naar de bedrijfslocatie en de achtergelegen agrarische gronden.



Afbeelding 2: Luchtfoto ligging plangebied in de directe omgeving, inzet is de huidige situatie

2.2 Beoogde situatie

In het beoogde plan wordt een deel van de agrarische bebouwing (de ondergeschikte aanbouwen, mestsilo en vloerplaat) gesloopt (circa 500 m²) en waarbij circa 1920 m² wordt gebruikt voor de verhuur van opslagruimte ten behoeve van statische opslag. Het bouwvlak wordt verkleind van 1,09 ha naar maximaal 5000 m², waarbinnen 1920 m² aan gebouwen aanwezig mag zijn voor deze functie. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een bedrijfswoning ten behoeve van statische opslag waarbij maximaal 200 m² wordt behouden ten behoeve van privédoeleinden. Dit is mogelijk op basis van de eerdergenoemde wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.8 uit het vigerende bestemmingsplan). Afbeelding 3 geeft de beoogde situatie weer.



Afbeelding 3: Schets beoogde situatie, zie bijlage 1 (Deze afbeelding geeft niet de werkelijke landschappelijke inpassing weer)

Het perceel is aan de voorzijde reeds voorzien van een robuuste en gebiedseigen landschappelijke inpassing. Aan de achterzijde is een bestaande haag aanwezig. Tussen de aangrenzende zijdelings gelegen percelen is de inpassing wat summier. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap zal de bestaande groene omlijsting worden gehandhaafd en daar waar noodzakelijk worden aangevuld.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is op basis van een toegestane wijzigingsbevoegdheid en dat de geringe omvang geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 4, ligt het plangebied in het 'gemengd landelijk gebied' en de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'. In het gemengd landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies

De omschakeling van het agrarische bedrijf naar een bedrijf voor statische opslag maakt dus onderdeel uit van een multifunctioneel gebied. In de directe omgeving vinden naast het bestaande bedrijf ook toerisme, agrarisch en stedelijke functies, waterfuncties, natuur en recreatie plaats. Het initiatief past daarom binnen de uitgangspunten van de Sv 2014 in het kader van het multifunctionele gebruik.



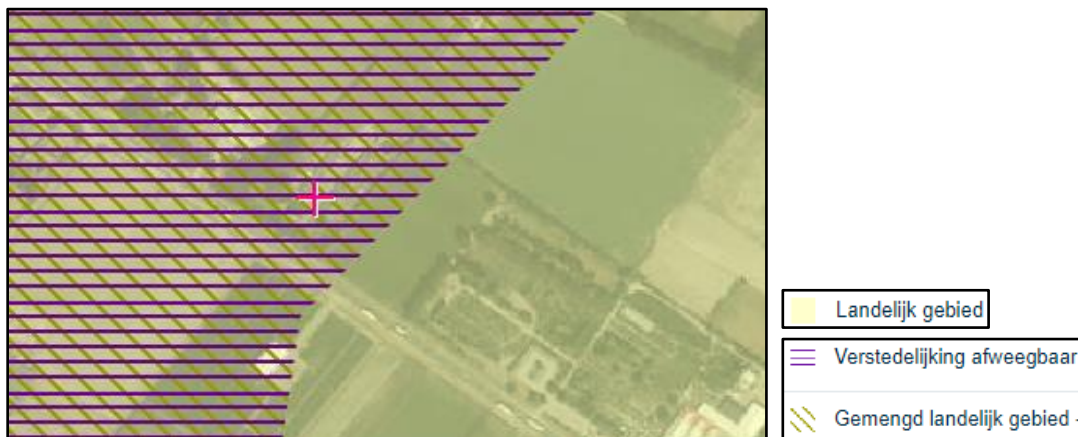
Afbeelding 4: Uitsnede structurenkaart Sv 2014

3.1.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 14 februari 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 22 februari 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen in het werkingsgebied 'Gemengd landelijk gebied', wat onderdeel uitmaakt van het 'Landelijk gebied', zie Afbeelding 5. Ook is het gebied gelegen binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'.



Afbeelding 5: Uitsnede Interim omgevingsverordening (Iov)

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. In de beoogde situatie is in beide scenario's sprake van zorgvuldig ruimtegebruik doordat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en er zelfs sprake is van een aanzienlijke afname in bebouwingsoppervlakte.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen

beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten worden, na het verkrijgen van een positief principebesluit, nader uiteengezet in het nog op te stellen wijzigingsplan.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In de beoogde situatie wordt meerwaarde gecreëerd door de (gedeeltelijke) sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en het landschappelijk inpassen van het plangebied. Tevens is de initiatiefnemer in staat om het agrarische bedrijf in een andere vorm voort te zetten (Bedrijf - statische opslag).

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan (dan wel wijzigingsplan) in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het wijzigingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Oosterhout zijn de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015 van toepassing. Hierin is de beoogde omschakeling aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Een berekening van de kwaliteitsverbetering is al bijlage bijgevoegd. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een negatief saldo waardoor verdere investering in de kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk is. Derhalve kan ook geconcludeerd worden dat door de (beperkte) sloop van overtollige bebouwing er al sprake is van kwaliteitsverbetering en dat het plangebied voldoende ruimte biedt voor een goede landschappelijke inpassing.

Gemengd landelijk gebied

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - a. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 - b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 - c. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

De beoogde ontwikkeling betreft het (gedeeltelijk) slopen van agrarische bedrijfsbebouwing (circa 500 m²) om hiervoor in de plaats herbestemming naar 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag te laten plaatsvinden. Doordat deze herbestemming mogelijk is via een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan geeft ook aan dat dit in lijn is met de ontwikkelingsrichting van de gemeente. Door de beoogde ontwikkeling toe te staan wordt de initiatiefnemer in staat gesteld een andere bedrijfsactiviteit te starten dan het huidige agrarische bedrijf, passend in het gebied. Tevens wordt door de beoogde ontwikkeling de omgevingskwaliteit versterkt doordat leegstand van de locatie wordt voorkomen en gezien de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' is de verwachting dat meer locaties in de naaste omgeving van het plangebied (her)ontwikkeld gaan worden en elkaar op deze manier kunnen versterken.

- 2. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*

Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel.

- 3. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

In beide scenario's wordt overtollige bebouwing gesloopt.

4. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
 - a. *een kantoor met baliefunctie;*
 - b. *lawaaisport;*
 - c. *mestbewerking.*

Allen niet van toepassing.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*

Ten behoeve van de nieuwe bedrijfsbestemming wordt overtollige bebouwing gesloopt (circa 500 m²) en wordt circa 1920 m² behouden voor de verhuur van gebruikruimte ten behoeve van statische opslag. Dit komt overeen met de ontwikkelingen die zich in de omgeving van het plangebied hebben voorgedaan en de omvang is passend binnen de wijzigingsbevoegdheden in het vigerende bestemmingsplan. Zo bevinden zich nabij het plangebied enkele bedrijfsbestemmingen en een detailhandelsbestemming. Tevens wordt door de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' in de omgeving van het plangebied, de mogelijkheid geboden voor verdere ontwikkelingen. Tevens zorgt de beoogde ontwikkeling (beide scenario's) ervoor dat leegstand van de aanwezige gebouwen in het plangebied voorkomen wordt.

- b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*

In de beoogde situatie gaat het om de functie ten behoeve van statische opslag.

- c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*

Er zal geen buitenopslag plaatsvinden in het plangebied.

- d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Indien onderhavige locatie niet meer zou volstaan dan zal de initiatiefnemer uitwijken naar een andere locatie.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. *bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*

In geval van de herbestemming naar 'Bedrijf' ten behoeve van statisch opslag gaat het om kleinschalige bedrijvigheid met een minimale impact op de omgeving gezien het geringe aantal voertuigbewegingen dat dit gebruik met zich meebrengt. Gezien de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan geeft ook aan dat de beoogde statische opslag ter plaatse in lijn is met de ontwikkelingsrichting van de gemeente. Tevens zal, in vergelijking met de huidige bedrijvigheid, deze toekomstig kleinschaliger van aard zijn en passend binnen de gemengde functionele structuur van de omgeving.

- b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*

Niet van toepassing.

- c. *een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Niet van toepassing.

Conclusie

Zoals in deze paragraaf is beschreven is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan deze voorwaarden.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1 Structuurvisie

Op 22 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van Oosterhout de 'Structuurvisie Oosterhout' vastgesteld. Hierin geven zij een beeld hoe de gemeente Oosterhout zich in de toekomst wenst te ontwikkelen. In de structuurvisie zijn enkele kerndoelstellingen opgenomen, dit zijn:

- continuering van het versterken van de kwaliteit;
- transformatie en structuurversterking;
- kwaliteitsslag buitengebied;
- toekomstige sprong over de A27;
- betere bereikbaarheid.

Het plangebied heeft op de kaart van de Structuurvisie Oosterhout de aanduiding 'agrarisch gebied' en ligt in/nabij een 'landschappelijke / ecologische verbinding'. Er wordt in de structuurvisie niet ingegaan op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties en mogelijke vervolfuncties.

Wel wordt in de visie nader ingegaan op de landschappelijke verbinding. In de structuurvisie staat voor deze verbinding; *tussen bos en velden (het gebied tussen de linten Heistraat en Oosteind) ligt een mozaïek van een afwisselend kleinschalig landschap met bosjes, weilanden, solitaire bomen, akkers, houtwallen en zandpaden als beeld dragers. In de velden is de structuur eenduidiger met strookvormige kavelrichtingen vanuit het lint.*

Ecologisch is deze overgangszone met de kleinschalige invulling interessant. Door deze kleinschalige landschappelijke kenmerken sturend te maken voor veranderingen in gebruik en inrichting zal de ecologische betekenis sterk toenemen. Met forse groene stapstenen (bosjes, houtwallen, poelen) wordt de verbindende structuur en een autonome biotoop voor veel diersoorten gewaarborgd. De wenselijkheid tot aanleg van een landschapszone op de grens met Dongen zal sturend zijn voor ontwikkelingen in dat gebied.

Met de landschappelijke inpassing van de locatie is rekening gehouden met deze kleinschalige invulling.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart Structuurvisie Oosterhout, paarse cirkel is plangebied

Gezien voorgaande is het initiatief passen binnen de Structuurvisie Oosterhout.

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting is ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 28 augustus 2014, vigerend. Hierin heeft het plangebied de volgende bestemming en aanduiding:

- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Bouwvlak – Bouwvlak



Afbeelding 7: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, bouwvlak is opgelicht

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt (art. 3.7.8). Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn onderstaande voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden worden in deze paragraaf waar nodig nader toegelicht.

Wijziging in pandige statische opslag (artikel 3.7.8)

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen om hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te staan voor in pandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt, dat het hergebruik plaatsvindt binnen de aanwezige gebouwen, niet zijnde kassen of teeltondersteunende voorzieningen; uitbreiding of heroprichting van bebouwing is niet toegestaan;

Het hergebruik vindt plaats in reeds aanwezige gebouwen.

- b. de bebouwde oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken, met inbegrip van die bijbehorende bouwwerken waarvoor in het kader van mantelzorg bewoning tijdelijk mogelijk is, bedraagt niet meer dan 100 m² per woning; het meerdere aan bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;

In de beoogde situatie wordt circa 500 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij deze woning bedraagt maximaal 100 m². De overige bebouwing is in gebruik ten behoeve van de statische opslag.

- c. in afwijking van het bepaalde onder b. kan een grotere oppervlakte aan bij de woning behorende niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken worden toegestaan, indien overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is in die situatie maximaal 20% van het te slopen bebouwde oppervlakte aan deze niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m²;

N.v.t.

- d. overtollige gebouwen, zijnde de gebouwen die niet ten dienste staan aan de vervolgfunctie en die niet vallen binnen de bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerkenregeling als vermeld onder b., worden gesloopt, met uitzondering van - blijkens een monumentenstatus of een onafhankelijk deskundig advies daarover - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;

Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

- e. niet toegestaan is:
 - 1. buitenopslag;
 - 2. kassen;
 - 3. (detail)handel, alsmede een showroom of afhaalpunt c.q. logistieke functie (al dan niet t.b.v. een internethandel);
 - 4. horeca;

Niet van toepassing.
- f. er dient op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

Parkeren zal op eigen terrein geschieden.
- g. het is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte-voor-ruimte;

Niet van toepassing.
- h. de omschakeling is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen ten aanzien van de stedenbouwkundige, landschappelijke en milieukundige situatie aldaar. De verkeerskundige situatie zal ter plaatse wel wijzigen aangezien er geen sprake meer zal zijn van vervoersbewegingen ten aanzien van het agrarische bedrijf en hiervoor in de plaats zullen wel verkeersbewegingen zijn ten aanzien van de beoogde statische opslag. De milieukundige aanvaardbaarheid is aangetoond in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Daar is voor elk aspect een nadere onderbouwing opgenomen.
- i. het leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);

De nieuwe bedrijfsbestemming met statische opslag (SBI-52109) behoort volgens de Bedrijven en Milieuzonering tot milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 30 meter welke in gemengd gebied teruggebracht kan worden tot 10 meter. Het dichtstbij gelegen bedrijf is een cateringbedrijf aan de Heistraat 25. Deze bevindt zich op een afstand van circa 45 meter van het plangebied. De dichtstbij gelegen burgerwoning bevindt zich aan bevindt zich aan de Heikantsestraat 77 op een afstand van circa 180 meter van het plangebied. Daarnaast is van belang wat de afstand is tot de gevoelige objecten. Voor zover de catering, het dichtstbij gelegen gebouw van derden, al als zodanig moet worden beschouwd wordt met 45 m aan de eis van 30 m voldaan. Anderzijds mag vanuit de beoogde functie geen sprake zijn van een belemmering van het op het naastgelegen cateringbedrijf en andere bedrijven in de omgeving. Nu de bedrijfswoning ongewijzigd blijft komt daarin geen verandering. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat omliggende bedrijven en burgerwoningen geen nadelige gevolgen ondervinden ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Heistraat 27 te Oosteind.
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' opgenomen;

De landschappelijke inpassing van het plangebied is conform bovengenoemde notitie en de aanduiding is opgenomen op de verbeelding.
- k. er wordt een bestemmingsvlak artikel 6 'Bedrijf' strak om de bebouwing en voorzieningen (zoals erfverhardingen) gelegd, waarbij de omvang van dat bestemmingsvlak moet worden verkleind tot maximaal 5.000 m². Rondom de bestaande gebouwen, geen bouwwerken zijnde, wordt een bouwvlak opgenomen; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede de daar voorkomende bouwwerken, wordt verwijderd;

Er is sprake van een bestemmingsvlak 'Bedrijf' met een maximale oppervlakte van 5000 m² en er zal een bouwvlak rondom de gebouwen worden opgenomen.
- l. er wordt een aanduiding 'statische opslag' opgenomen ten behoeve van de inpandige statische opslag;

De aanduiding is opgenomen op de verbeelding.
- m. de regels van artikel 6 'Bedrijf', waarbij de inpandige statische opslag wordt geregeld, worden van overeenkomstige toepassing verklaard;

De regels van artikel 6 'Bedrijf' zijn opgenomen in de regels van het plan.
- n. aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" wordt voldaan;

De ontwikkeling betreft een categorie 3 ontwikkeling waarbij een berekening kwaliteitsverbetering en een goede landschappelijke inpassing onderdeel is opgenomen in het plan.

- o. daar waar de bestemming samenvalt met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie' geldt aanvullend, dat:
 - 1. de beheerder van de buisleiding in de gelegenheid wordt gesteld om uiterlijk binnen 4 weken advies uit te brengen;
 - 2. een verantwoording wordt opgesteld ten aanzien van externe veiligheid;
 - 3. wordt aangetoond, dat er geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Niet van toepassing.

Gezien voorgaande voldoet het planvoornemen aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Derhalve zijn er wat betreft het bestemmingsplan geen belemmeringen.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van significante effecten op de Natura 2000-gebieden.

Nu de bedrijfsactiviteit in de vorm van statische opslag niet valt onder één van de genoemde activiteiten van onderdeel C en D in de bijlage Besluit milieueffectrapportage geldt er geen plicht om een milieueffectrapport op te stellen of milieueffectbeoordeling uit te voeren.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, dat in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

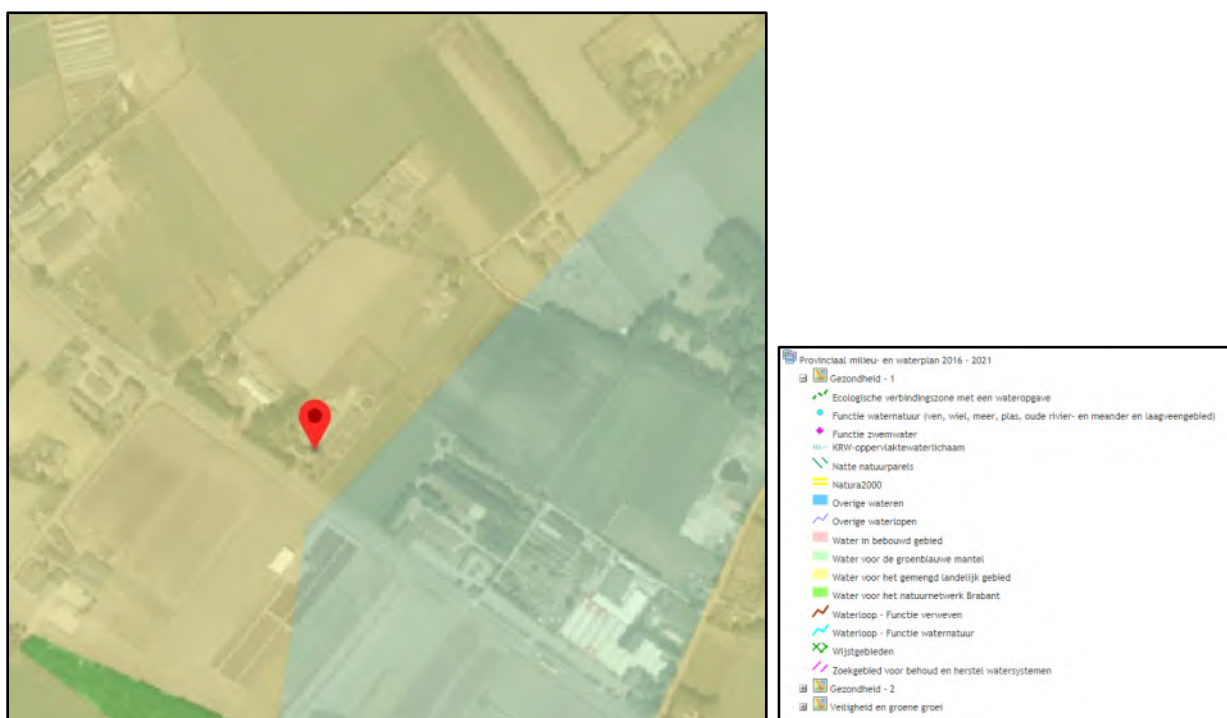
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 3.1.3 zijn er binnen de Iov geen werkingsgebieden voor wat betreft het aspect water gelegen op het plangebied. Er zijn derhalve geen voorwaarden waar in het kader van de Iov aan getoetst dient te worden.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Zoals weergegeven is in Afbeelding 8 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.



Afbeelding 8: Uitsnede PMWP - Gezondheid 1

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft het plangebied geen aanduiding gekregen. Volgens het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Hiermee past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap

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 plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

De hemelwaterbassins van glastuinbouwbedrijven, trayvelden en in de pot- en containerteelt kunnen in bepaalde situaties gecombineerd worden met de compensatie die nodig is om versnelde afvoer van hemelwater te voorkomen. In dit verband is het van belang onderscheid te maken in de regels ten aanzien van kwaliteit en kwantiteit van het water. De Keur stelt regels voor de kwantitatieve afvoer van hemelwater. De regels die gelden voor de berging van verontreinigd giet- of condenswater zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer (artikel 3.87). Voor de combinatie van kwaliteits- en kwantiteitsberging is een algemene gedragslijn uitgewerkt in de hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater. Omdat vaak sprake is van maatwerk worden initiatiefnemers geadviseerd hierover vroegtijdig contact op te nemen met het waterschap.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

Aan de voorzijde van het plangebied is een B-watgang gelegen. Deze hebben een watervoerende functie en worden beheerd door het waterschap. Vanuit deze watgangen geldt een beschermingszone welke in acht wordt genomen.



Afbeelding 9: Uitsnede Keur Waterschap Brabantse Delta

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard zal blijvend worden geloosd op het gemeentelijk vuilwaterriool. Daar de omschakeling hier geen wijzigingen in voorziet is hier ook geen verandering ten opzichte van de bestaande situatie.

De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. Overtollige (agrarische) bedrijfsbebouwing en erfverhardingen zullen verdwijnen. Hiervoor is er sprake van een afname in oppervlakteverhardingen. Dit brengt een afname in puntlozing met zich mee. Neerslag kan op deze gronden dus direct infiltreren in de bodem.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Network Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) de gebieden opgenomen als Natuur Network Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Network Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 10. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' Iov

4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Biesbosch, Hollands Diep en Langstraat. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft de Langstraat, dat op een afstand van circa 6,7 kilometer ligt.

Nagegaan moet worden of de ruimtelijke ontwikkeling negatieve gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermessing door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermessing door stikstof uit de lucht

Nagegaan is of met het toekomstige plan de feitelijke, vergeleken met de legale, planologische situatie (huidig) de stikstofdepositie toeneemt met meer dan 0,00 mol/ha/jaar op een Natura 2000-gebied die overbelast is. In dit geval zijn feitelijk o.a. de stalverblijven, mestopslagsilo nog aanwezig en zijn planologisch inzetbaar. In de toekomstige situatie is in de bebouwing alleen statische opslag van goederen/caravans, etc. toegestaan. Het is op voorhand in te zien dat de stikstofemissie daarmee aanzienlijk afneemt, ondanks statische opslag iets meer verkeer zal genereren. De bijdrage van verkeer aan de stikstofemissie is echter beperkt.

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermessing in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt is middels het rekenprogramma AERIUS een berekening gemaakt voor de realisatiefase van het initiatief. De uitgangspunten voor deze berekening is uiteengezet in Bijlage 3. In Bijlage 4 zijn de rekenresultaten van deze berekening opgenomen. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase van het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daar er geen ontwikkelingen plaatsvinden tot het oprichten van bebouwing en dergelijke is er geen berekeningen nodig voor eventuele realisatiefase.

Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren

Vanwege de ruime afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Biesbosch leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Heistraat 27 dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren containervelden, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Door middel van de 'Effectenindicator soorten' van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is gekeken of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormt voor de beschermde diersoorten. Voor de realisatie is er sprake van de activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'slopen'. Uit de effectenindicator volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten onwaarschijnlijk is, zie navolgende afbeeldingen.

Effectenindicator soorten

1 Locatie
2 Activiteiten
3 Indicatie

Zoek en selecteer een locatie op postcode, of zoom in op de kaart en teken de grenzen van het plangebied: zet punten en sluit af met een dubbel-klik.

Postcode



1 Locatie
2 Activiteiten
3 Indicatie

Geef aan voor welke [OLO-activiteit\(en\)](#) u een indicatie van effecten wilt ontvangen.

Top-10 activiteiten [Alle activiteiten](#)

- ☒ Slopen en/of asbest verwijderen
- ☐ Inrichting of mijnbouwwerk oprichten of veranderen (Milieu)
- ☐ Bijbehorend bouwwerk bouwen
- ☐ Kappen
- ☐ Overig bouwwerk bouwen
- ☒ Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- ☐ Dakkapel plaatsen
- ☐ Woning bouwen
- ☐ Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen
- ☐ Uitrit aanleggen of veranderen

1 Locatie
2 Activiteiten
3 Indicatie

Locatie: 4,9056/51,6347 Oppervlakte: 1,33 ha

Disclaimer

- > De dekingsgraad van waarnemingen uit de NDFF per locatie wisselt sterk. Als er geen waarnemingen uit de NDFF zijn, kunnen er dus wel beschermde soorten voorkomen. Een gebruiker is zelf verantwoordelijk om (eventueel met hulp van de gemeente) te achterhalen of er daadwerkelijk beschermde soorten in het plangebied voorkomen.
- > Beschermde soorten die naar verwachting geen schadelijke effecten ondervinden, worden niet in de uitvoer getoond.
- > De informatie uit de effectenindicator soorten is generiek. Om vast te stellen of een activiteit in de praktijk daadwerkelijk schadelijk is, is meer specifieke informatie nodig over de betreffende activiteit, de werklocatie en over het voorkomen van beschermde soorten in en rond het plangebied.

Activiteiten

- ☒ [Slopen en/of asbest verwijderen](#)
- ☒ [Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening](#)

! In het door u geselecteerde gebied komen, in combinatie met de geselecteerde activiteit(en), geen wettelijk beschermde soorten voor waarbij schadelijke effecten worden verwacht.

Afbeelding 11: Uitsnede kaart 'Effectenindicator soorten'

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten is op grond van de Wet natuurbescherming derhalve niet noodzakelijk.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter

dan 10 are of 20 rijbomen en gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Binnen het plangebied is hier geen sprake van.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4 Bodemkwaliteit

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd en wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. Een dergelijk bodemonderzoek toont aan of de bodem geschikt is voor de beoogde gebruiksfunctie.

De bestaande woning met bijbehorende gebouwen aan de Heistraat 27 te Oosteind wordt met de beoogde ontwikkeling in gebruik genomen als bedrijfswoning voor een niet agrarisch bedrijf. In dit geval wordt er geen nieuw gebruik gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. De vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen die behouden blijven zullen worden gebruikt voor de statische opslag. Dit gebruik is vergelijkbaar met het huidige gebruik als stal en dus niet gericht op het verblijf van mensen voor een periode van 2 uur of langer.

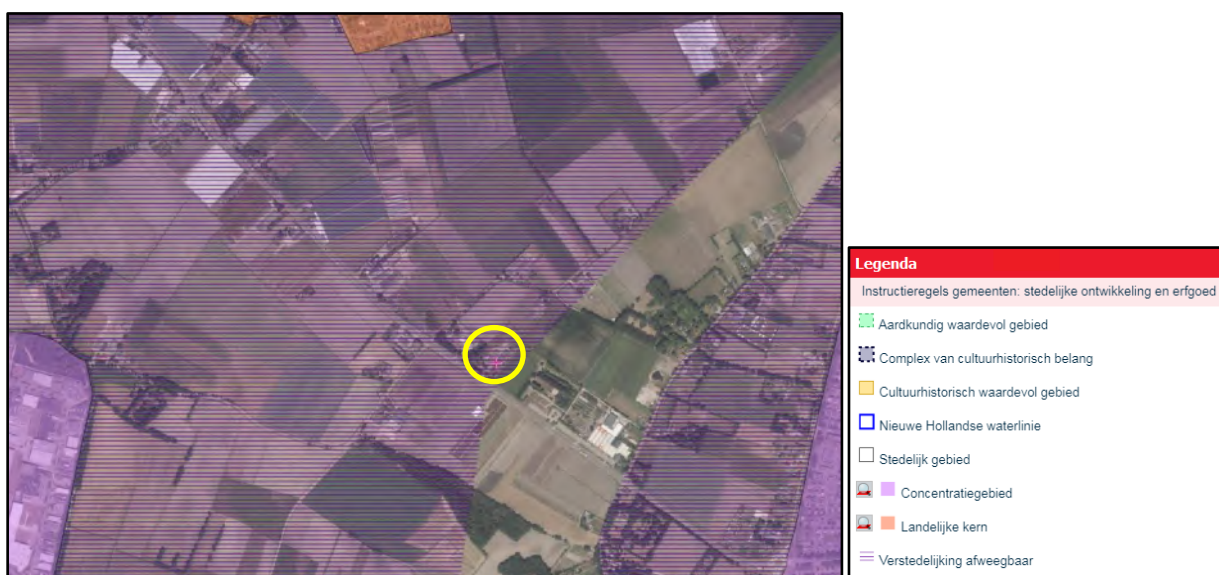
Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde uitbreiding moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.5.1 Cultuurhistorie en aardkunde

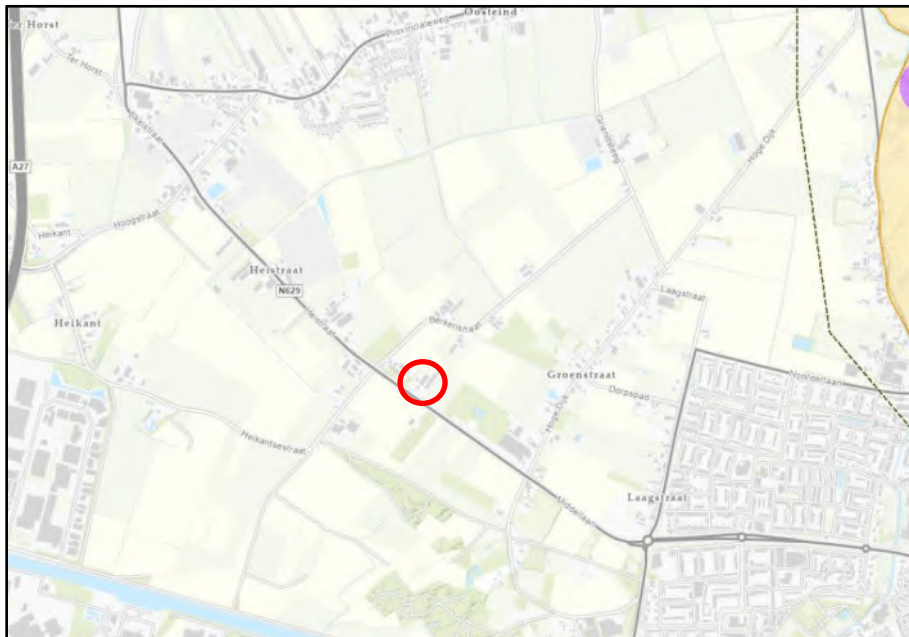
Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden, zie Afbeelding 12. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart - 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Iov

In Afbeelding 13 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) opgenomen. Hieruit blijft dat het plangebied niet is gelegen binnen een archeologische en cultuurhistorische landschappen. Tevens is de locatie niet gelegen in een complex van cultuurhistorisch belang. Het

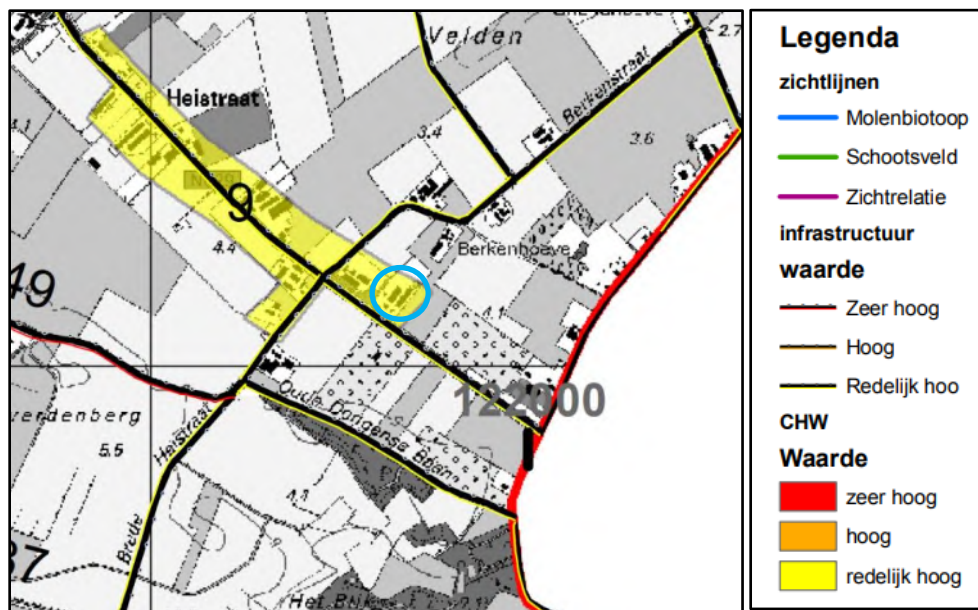
plangebied behoort tot de Baronie waar echter met voorliggend plan geen inbreuk wordt gedaan op de specifieke kenmerken en waardevolle cultuurhistorische landschappen van het gebied.



Afbeelding 13: Uitsnede CHW-kaart, plangebied rood omcirkeld

De gemeente Oosterhout beschikt over een erfgoedkaart welke is vastgesteld. Hierin worden onder andere de cultuurhistorische waarden van de gemeente in beschreven. Hierin zijn een aantal gebieden aangeduid als waardevol. Uit de waardenkaart historische geografie, zie Afbeelding 14 voor een uitsnede daarvan, is de aanduiding 'CHW-waarde redelijk hoog' toegekend voor de locatie. De cultuurhistorische waarde van de infrastructuur ter plaatste van de 'Heistraat' is redelijk hoog. De eerste vermelding van de nederzetting Heistraat dateert uit 1504. Vermoedelijk betreft het een oude 'heikant' die door latere ontwikkelingen losgeraakt is van de heide. De Heistraat is een doorgaande weg naar Dongen en door de wijziging van het karakter van de weg in de 20e eeuw heeft het gehucht een deel van de samenhang verloren.

Het straatbeeld van de Heistraat met op afstand van elkaar gelegen lintbebouwing, wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. De te verwijderen bebouwing op de locatie Heistraat 27 is functioneel van aard en heeft geen monumentale status of bijzondere cultuurhistorische waarde. Het plan respecteert de Heistraat als ontsluitingsweg, er zijn geen gevolgen voor het plangebied noch voor de betreffende wegen.



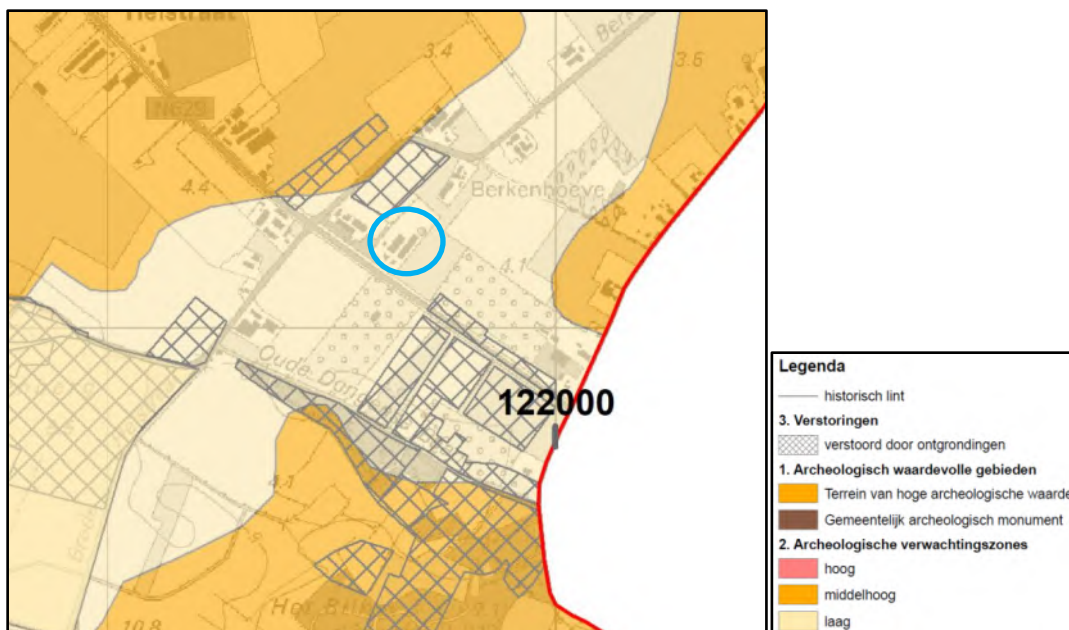
Afbeelding 14: Uitsnede 'waardenkaart historische geografie', locatie blauw omcirkeld

Het initiatief leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied of directe omgeving. Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.5.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen en wijzigingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan is geen dubbelbestemming opgenomen voor de bescherming van de archeologische waarden.

De gemeente Oosterhout beschikt over een archeologische beleidskaart welke is vastgesteld. Hierin worden onder andere de archeologische verwachtingen van de gemeente in beschreven. Hierin zijn een aantal gebieden aangeduid als waardevol. Uit de kaart zie Afbeelding 14 voor een uitsnede daarvan, is de aanduiding 'Archeologische verwachtingszones - laag' toegekend voor de locatie.



Afbeelding 15: Uitsnede 'Archeologische beleidskaart', locatie blauw omcirkeld

De gronden ter plaatse van bestaande bebouwing zijn in het verleden in gebruik geweest als landbouwgrond. De gronden zijn al geruime tijd ter plaatse ernstig verstoord door de toepassing van diverse landbouwwerkzaamheden zoals diepploegen en -woelen. Tevens is ter plaatse van de locatie in het verleden ruilverkaveling toegepast waardoor van sporen van oude verkavelingspatronen geen sprake meer is. Alvorens zijn deze gronden verstoord voor de bouw van de stallen en overige voorzieningen binnen het plangebied, dit door het bouwrijp maken en afgravingen ten behoeve van de fundering en mestkelder. Hierdoor wordt de kans op aanwezigheid van archeologische waarden nihil geacht. Daarom is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.6 Landschappelijke inpassing

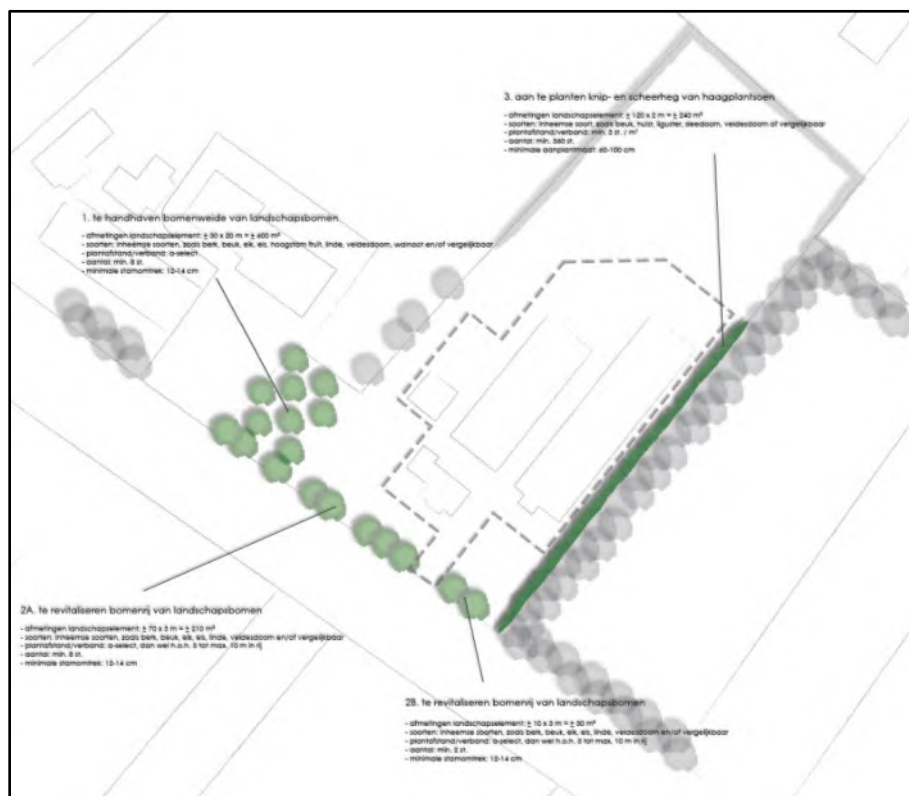
Zoals opgenomen in de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan en de verplichte kwaliteitsverbetering uit de provinciale Iov dient het plangebied goed landschappelijk te worden ingepast. Omdat de ontwikkeling niet ziet om uitbreiding van bebouwing of verharding wordt enkel de aanwezige bebouwing landschappelijk ingepast.

Het plangebied ligt binnen een open agrarisch landschap. Landschappelijke kenmerken van deze locatie en de omgeving zijn het relatief open en rationeel verkavelde landschap met grote percelen en linten met laan- en singelbeplanting. Erfbeplanting bestaat veelal uit inheemse hagen en bomen. Aan de Heistraat is aan de noordzijde van de weg aanplant aanwezig terwijl aan de zuidzijde van de weg een meer open gebied aanwezig is.

De inpassing aan de noordzijde is voornamelijk geplaatst ter afscherming van de aanwezige bebouwing. Achter deze bebouwing en de bedrijfs- of bijgebouwen is het meer open. De bestaande inheemse bomen zullen in de toekomst gehandhaafd blijven. Dit betekent dat rondom de woning de gronden welke reeds ingericht zijn als tuin behouden blijven. Daaromheen zullen waar nodig de bomen langs de Heistraat worden gerevitaliseerd. Aan de westzijde wordt de bomenweide gehandhaafd. Om ook de bedrijfsgebouwen aan de zuidoostelijke zijde landschappelijk in te passen wordt er nieuwe beplanting aangebracht. Aan deze zijde zal een knip- en scheerheg van haagplantsoen worden aangeplant.

De bestaande en nieuwe groenstructuren in het landschap versterken het eigen karakter van het gebied en verkleinen de ruimtelijke schaal. Gezien voorgaand wordt een nieuw landschapselement aangeplant welke zorgt voor een versterking van het landschapsbeeld en een kwaliteitsverbetering van het landschap tot gevolg heeft. Door deze landschapsversterkende maatregelen wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken

en sluit het aan op de landschappelijke kenmerken van de omgeving. De beoogde landschappelijke inpassing is als Bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.



Afbeelding 16: Landschappelijke inpassing ten noorden van de uitbreiding (zie Bijlage 1)

In de regels zal de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing worden geborgd middels een voorwaardelijke verplichting en op de verbeelding middels de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing'. Gezien voorgaande en de borging van de inpassing is er sprake van een goede landschappelijke inpassing.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het

buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De uitbreiding van bouwvlak ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. In de directe omgeving vindt functiemenging plaats tussen (agrarische) bedrijven, woningen en detailhandel. Tevens is de locatie gelegen aan de verbindingsweg N269 tussen de kern Dongen en de A27, derhalve is sprake van een ontsluitingsweg met aanzienlijke verkeersbewegingen.

Een bedrijf gericht op de opslag van statische goederen behoort tot milieucategorie 2. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, is de richtafstand 10 m. In de omgeving van de uitbreiding bevinden zich binnen deze afstand geen woningen of andere gevoelige objecten. Daarnaast is van belang wat de afstand is tot de gevoelige objecten. Voor zover de catering, het dichtstbij gelegen gebouw van derden, al als zodanig moet worden beschouwd wordt met 45 m aan de eis van 30 m voldaan. Anderzijds mag vanuit de beoogde functie geen sprake zijn van een belemmering van het op het naastgelegen cateringbedrijf en andere bedrijven in de omgeving. Nu de bedrijfswoning ongewijzigd blijft komt daarin geen verandering. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat omliggende bedrijven en burgerwoningen geen nadelige gevolgen ondervinden ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Heistraat 27 te Oosteind.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de richtafstanden op basis van de Bedrijven en Milieuzonering.

4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.8.1 Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Er is dus geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Voor de beoogde statische opslag dient bepaalt te worden of de eventuele toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft hier in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool voor ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekenende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Om de verkeersaantrekkende werking van de beoogde bedrijfsopzet te bepalen kan worden aangesloten bij de CROW. Voor een bedrijf in de categorie 'bedrijf arbeidsextensief /bezoekersextensief (loods/opslag/transportbedrijf)', dat ligt in het buitengebied in weinig stedelijk gebied, wordt een verkeersgeneratie van 3,9-5,7 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte voorgeschreven. De bedrijfsbebouwing heeft in de beoogde situatie een omvang van maximaal 1920 m². Dit resulteert in een worst-case scenario in een weekdaggemiddelde van 75 - 110 verkeersbewegingen van en naar de locatie. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat bij een toename met dit aantal de bijdrage aan de fijnstofconcentratie nog NIBM is. Bovendien vinden er in de bestaande situatie ook al verkeersbewegingen van en naar de inrichting plaats. De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		110
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,44
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 17: Berekening NIBM-tool

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.8.2 Woon- en leefklimaat

De ontwikkeling van een bedrijf gericht op statische opslag leidt niet tot een verandering waarvoor een extra beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt. Het gebied op en rondom het plangebied valt binnen de achtergrondconcentraties (GCN) van PM₁₀, Pm_{2,5} en NO_x onder de gestelde grenswaarden en daarmee tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verdere toetsing kan derhalve achterwege blijven.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van

zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmings- dan wel wijzigingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. De planlocatie ligt wel binnen de geluidszone van de N629. Deze weg wordt in de toekomst omgeleid waarbij het doorgaande verkeer wordt weggeleid van de planlocatie. Hiermee zal de geluidsbelasting in de omgeving van het plangebied zelfs verbeteren.

Met de beoogde ontwikkeling wordt echter geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. De bedrijfswoning betreft een reeds bestaand geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. Dit verandert met de beoogde ontwikkeling niet. Er hoeft derhalve geen onderzoek te worden gedaan naar de geluidsinvloed van industrieterreinen in de omgeving of omliggende wegen en spoorlijnen op geluidsgevoelige objecten binnen de planlocatie.

In de directe omgeving liggen enkele woningen behorende bij een inrichting (naastgelegen cateringbedrijf en aan de achterzijde een agrarisch bedrijf). Op groter afstand liggen enkele woonbestemmingen. De geluidsuitstraling van de beoogde bedrijfsfunctie op de omgeving bedraagt op basis van tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit maximaal:

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
L _{Ar,LT} op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Daar de activiteiten van het halen en brengen van goederen/caravans veelal plaatsvinden aan de achterzijde, tussen de gebouwen of inpandig, is de geluidsuitstraling naar de omgeving beperkt. Derhalve is de verwachting dat de aan de normen van het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.10 Verkeer en parkeren

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

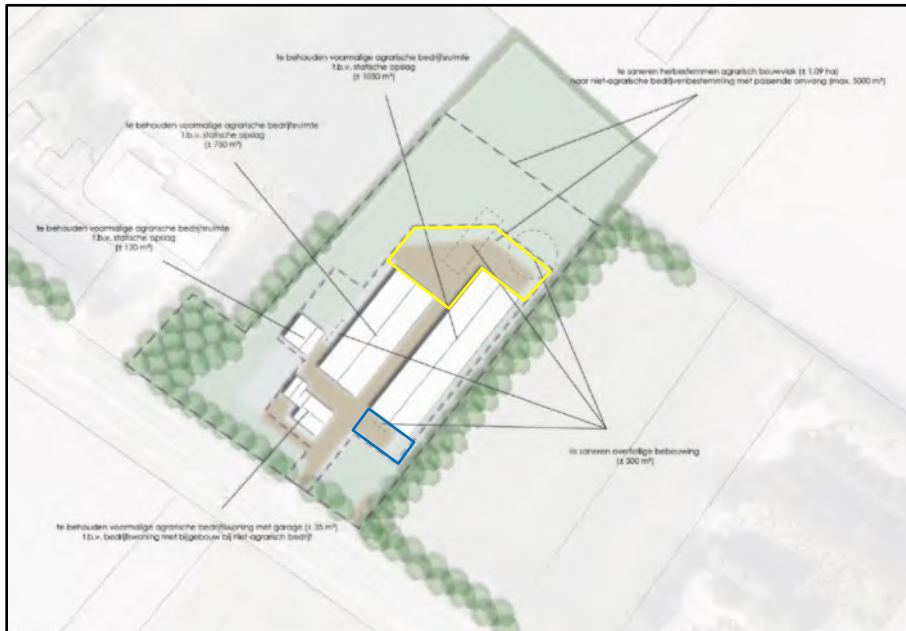
De planlocatie ligt aan de Heistraat, wat tevens (nog) een provinciale ontsluitingsweg is (N629). Een verharde weg die de kernen Dongen en Oosterhout met elkaar verbinden en waarmee een directe aansluiting op de A27 aanwezig is. Deze ontsluitingsroute beschikken over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen af te wikkelen. De verkeersbewegingen van en naar de inrichting zullen vele malen lager liggen dan dat het geval is bij een agrarisch bedrijf daar het slechts statische opslag betreft.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Voor wat betreft het parkeerbeleid, met bijbehorende parkeernormen, heeft de gemeente de 'Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018' vastgesteld. Hierin is het planologische beleid omtrent parkeren beschreven. Daarbij is de koppeling gemaakt naar het meest recente parkeerbeleid van de gemeente. Sinds 22 mei 2019 is de 'Nota Parkeernormen 2019' van toepassing. In deze nota zijn voor uiteenlopende functies parkeernormen opgenomen.

Voor een bedrijf in de categorie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief' dat ligt in de zone 'overig' (waar het buitengebied onder valt) geldt een parkeernorm van 1,2 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Binnen de beoogde bedrijfsbestemming is maximaal 1920 m² bedrijfsbebouwing toegestaan. Dit betekent dat ten behoeve van deze functie voorzien moet worden in 24 parkeerplaatsen. Binnen het beoogde bestemmingsvlak is er rondom de bestaande bedrijfsbebouwing voldoende ruimte aanwezig voor 24 parkeerplaatsen. Per parkeerplaats is circa 12,5 m² noodzakelijk (2,5 breed x 5 meter lang) voor in totaal 24 parkeerplaatsen komt dit neer op circa 300 m². Aan de achterzijde van de gebouwen

voor de caravanstalling is ruim 900 m² beschikbaar, zie ook Afbeelding 18 (geel kader), voor deze 24 parkeerplaatsen. Dit is drie keer meer dan de benodigde oppervlakte. Wanneer rekening gehouden wordt met het in- en uitparkeren van deze voertuigen en mogelijke aanwezigheid van caravans of aanhanger is er op het achterterrein ook voldoende ruimte beschikbaar. Als uitwijk is er nog circa 180 m² beschikbaar aan de voorzijde van de gebouwen (zie blauw kader op Afbeelding 18).

Voor de parkeerbehoefte van de bedrijfswoning is aanpandig de woning een garage aanwezig.



Afbeelding 18: Overzicht locatie parkeervoorziening in geel kader (achterzijde) en blauw kader (voorzijde).

Naast de parkeerbehoefte voor auto's is er in het parkeerbeleid van de gemeente ook een parkeernorm voor fietsers opgenomen. Hoewel er met de beoogde bedrijfsactiviteiten de verkeersbewegingen met de fiets nihil zullen zijn, kan het niet worden uitgesloten. Volgens het gemeentelijk parkeerbeleid is maatwerk van toepassing. Aannemelijk is dat de stallingsbehoefte voor de beoogde bedrijfsactiviteiten zeer laag zal zijn. Binnen het beoogde bouwvlak is voldoende ruimte beschikbaar voor een fietsenstalling om bezoekers per fiets te ontvangen.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.11 Externe veiligheid

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, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.11.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

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

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de

kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

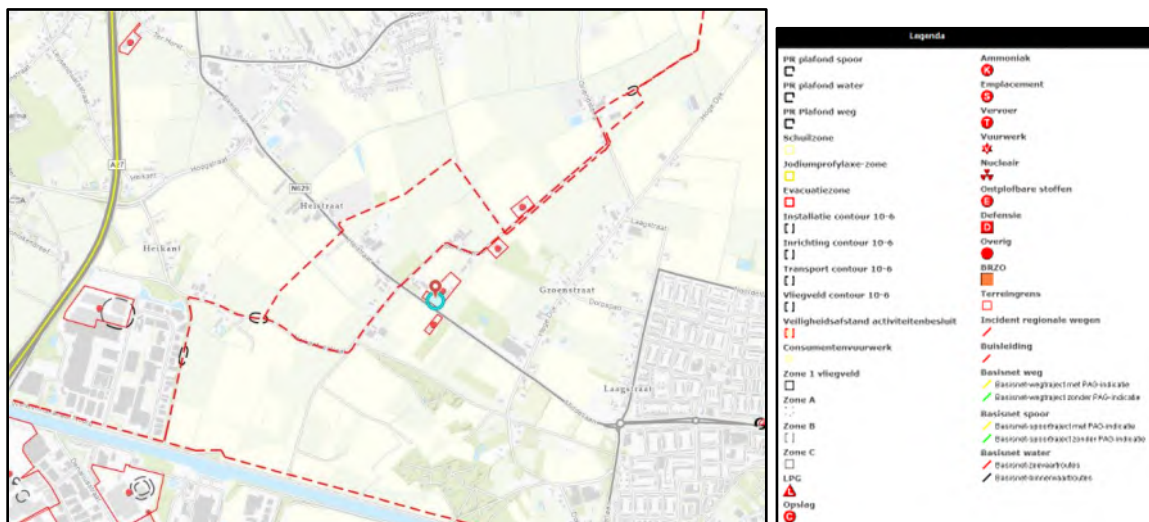
Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

4.11.2 Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.



Afbeelding 19: uitsnede Risicokaart Nederland – blauwe cirkel is plangebied

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten, exploitatie van een bedrijf gericht op statische opslag, op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat op de locatie zelf wel een propaantank (3 m^3) aanwezig is, hetzelfde geldt voor de locatie aan de overzijde van de weg. Beide vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit. Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op

het plangebied. Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien het plangebied niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van een spoortraject. Op ruim 1,5 km ligt de Rijksweg A27. Volgens de Regeling Basisnet is hiervoor geen PR-contour van toepassing en is de maximale GR-contour 82 meter. Daarnaast worden geen (beperkt) kwetsbare objecten opgericht met de ontwikkeling naar een bedrijf voor statische opslag. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Ten westen van het projectgebied ligt een buisleidingenstrook voor het transport van gevaarlijke stoffen (aardgas). De buisleiding betreft een buisleiding van de Gasunie, nummer Z-251-01. De buisleiding heeft een plaatsgebonden risicoafstand (PR 10-6) van 5 meter. De buisleiding heeft een uitwendige diameter van 6,26 inch met een maximale werkdruk van 40,00 bar. Hiermee bedraagt volgens het Handboek Buisleiding in bestemmingsplannen (Antea Group, 2016) het invloedsg gebied 70 meter. De buisleiding bevindt zich op een afstand van circa 123 meter van het projectgebied. Andere buisleidingen liggen op grotere en ruim voldoende afstand. Derhalve ligt het plangebied buiten het invloedsg gebied en derhalve is er vanuit de Bevb geen belemmering.

Conclusie

Ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen zijn er voor het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

4.12 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 19). Voordat er aangelegd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit wijzigingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor (in principe) de komende tien jaar.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Agrarisch - 2;
- Enkelbestemming: Bedrijf;
- Bouwvlak: Bouwvlak;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – statische opslag;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – landschappelijke inpassing.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Dit wijzigingsplan maakt een nieuwe enkelbestemming mogelijk. Dit wordt derhalve veranderd op de verbeelding behorende bij dit plan. De bijbehorende aanduidingen wijzigen eveneens. Daarnaast wordt voor het borgen van de landschappelijke inpassing de bestemming 'overige zone – landschappelijke inpassing' opgenomen.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij dit wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Aangezien de regels van het geldende bestemmingsplan ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, wordt in de regels behorend bij dit wijzigingsplan slechts verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit het moederplan.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is een (voorwaardelijke) gebruiksverplichting opgenomen in de (algemene) gebruiksregels. Van de landschappelijke inpassing kan alleen worden afgeweken mits er voldaan blijft worden aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Heistraat 27 te Oosteind betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerp wijzigingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het wijzigingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg hebben zowel het Waterschap Brabantse Delta als de provincie Noord-Brabant een reactie gegeven. Beiden partners geven aan geen belemmeringen te zien ten aanzien van het plan en staan positief tegenover het initiatief.

Het plan is ook voorgelegd aan de Brandweer. Ook zij geven aan geen belemmeringen te zien ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemers is in de omgeving een dialoog gehouden waarin uitgelegd is welke veranderingen er plaatsvinden aan de Heistraat 27 te Oosteind. Bijgaand is het verslag opgenomen.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan/ vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het wijzigingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

*Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan;
Bijlage 2: Berekening kwaliteitsverbetering;
Bijlage 3: Invoergegevens AERIUS;
Bijlage 4: AERIUS-berekening;
Bijlage 5: Verslag omgevingsdialoog;*



www.ontwerp-planologie.nl

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV