

T 05

GEDEENTE TETERINGEN.

BESTEMMINGSPAN OOSTERHOUTSEWEG 118 E.O.

Mei 1993.

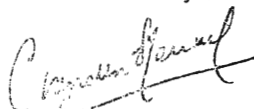


TOELICHTING.

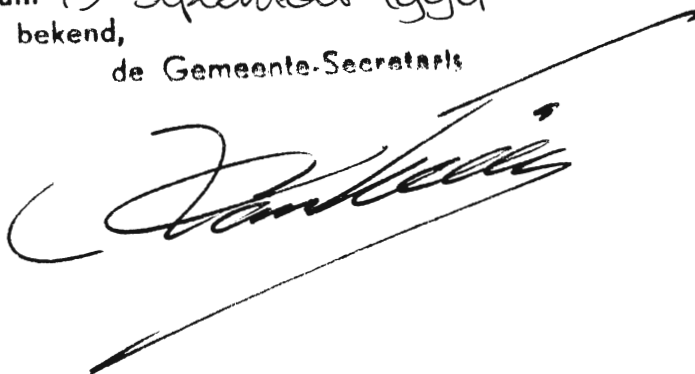
VOORSCHRIFTEN.

PLANKAART NR.: 6-TE-9202
DD.: mei 1993.

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
20 dec 94 131310
Mij bekend,
hoofd bureau JZS


M.C. van den Heuvel

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Teteringen
datum 15 september 1994
Mij bekend,
de Gemeente-Secretaris



GEMEENTE TETERINGEN.

BESTEMMINGSPLAN OOSTERHOUTSEWEG 118 E.O.

Mei 1993.



TOELICHTING



Inhoud.

1. Inleiding.
2. Stedebouwkundige inpassing.
3. Stedebouwkundig plan.
 3. 1. Uitgangspunten.
 3. 2. Ontwerp.
4. Milieu-aspekten.
5. Financiële aspecten.
6. Juridisch plan.
7. Overleg.

Bijlagen:

- I. Akoestisch onderzoek.
- II. Brief VA-BOG Vastgoed B.V.
- III. P.P.C.-advies.

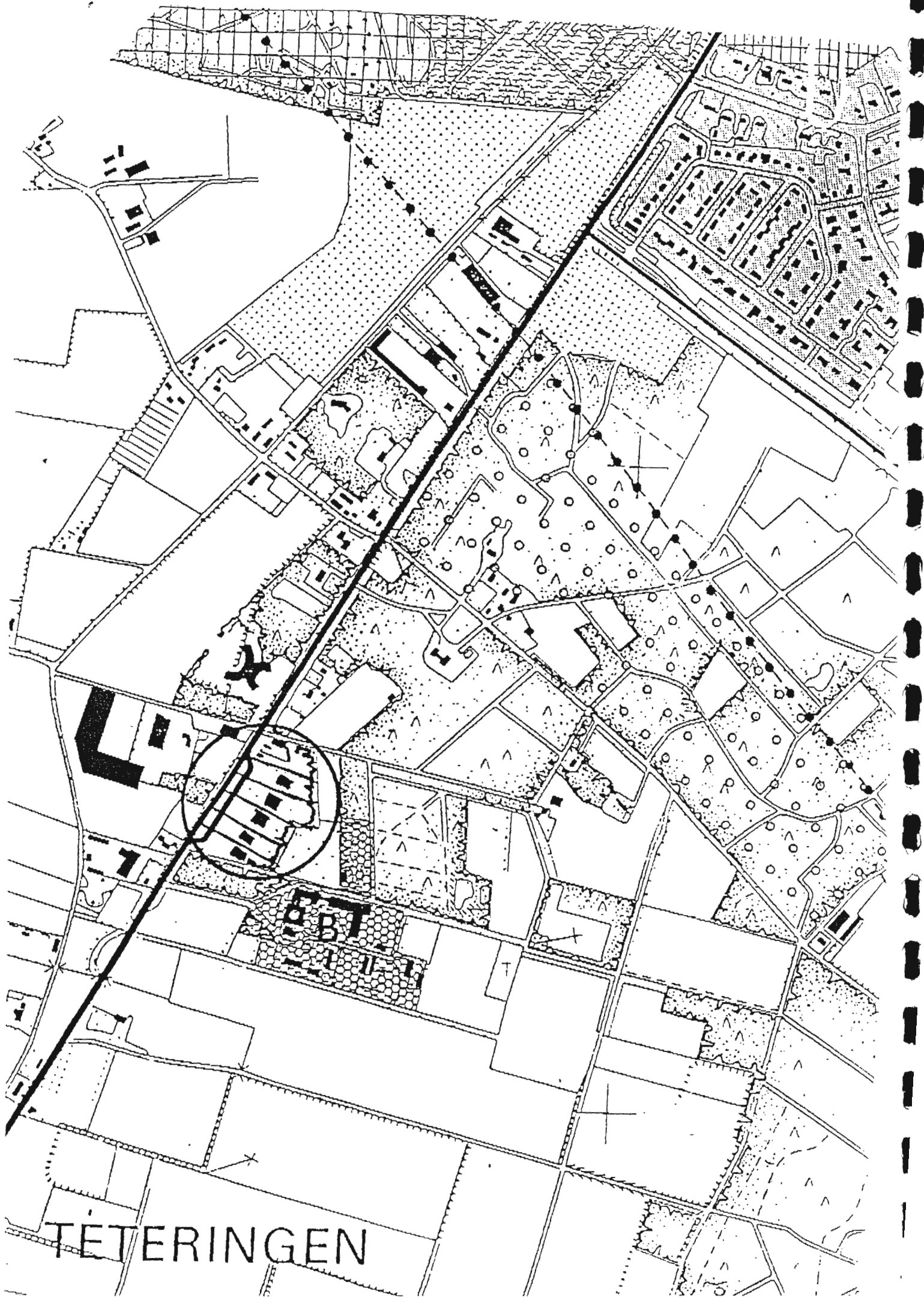


1. Inleiding.

Het voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om de bouw van 5 bungalows aan de Oosterhoutseweg planologisch mogelijk te maken, welke ontwikkeling volgens het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk is (bestemmingsplan Buitengebied).

Op de onderhavige gronden is op één perceel een horecabedrijf annex autohandel gevestigd. De drie daarachter gelegen percelen (gedeeltelijk) hebben thans een agrarische bestemming.

Het horecabedrijf zelf is weliswaar in gebruik voor horecadoeleinden, doch wordt merendeels gebruikt voor opslag en deels voor bewoning. Het terrein rondom is in gebruik als buitenstalling van, c.q. handel in gebruikte auto's.



TETERINGEN

2. Stedebouwkundige inpassing.

Het plan-objekt is gelegen aan de Oosterhoutseweg, een belangrijke verkeersverbinding tussen Oosterhout, Teteringen en Breda, ongeveer halverwege de bebouwde komgrenzen tussen Teteringen en Oosterhout.

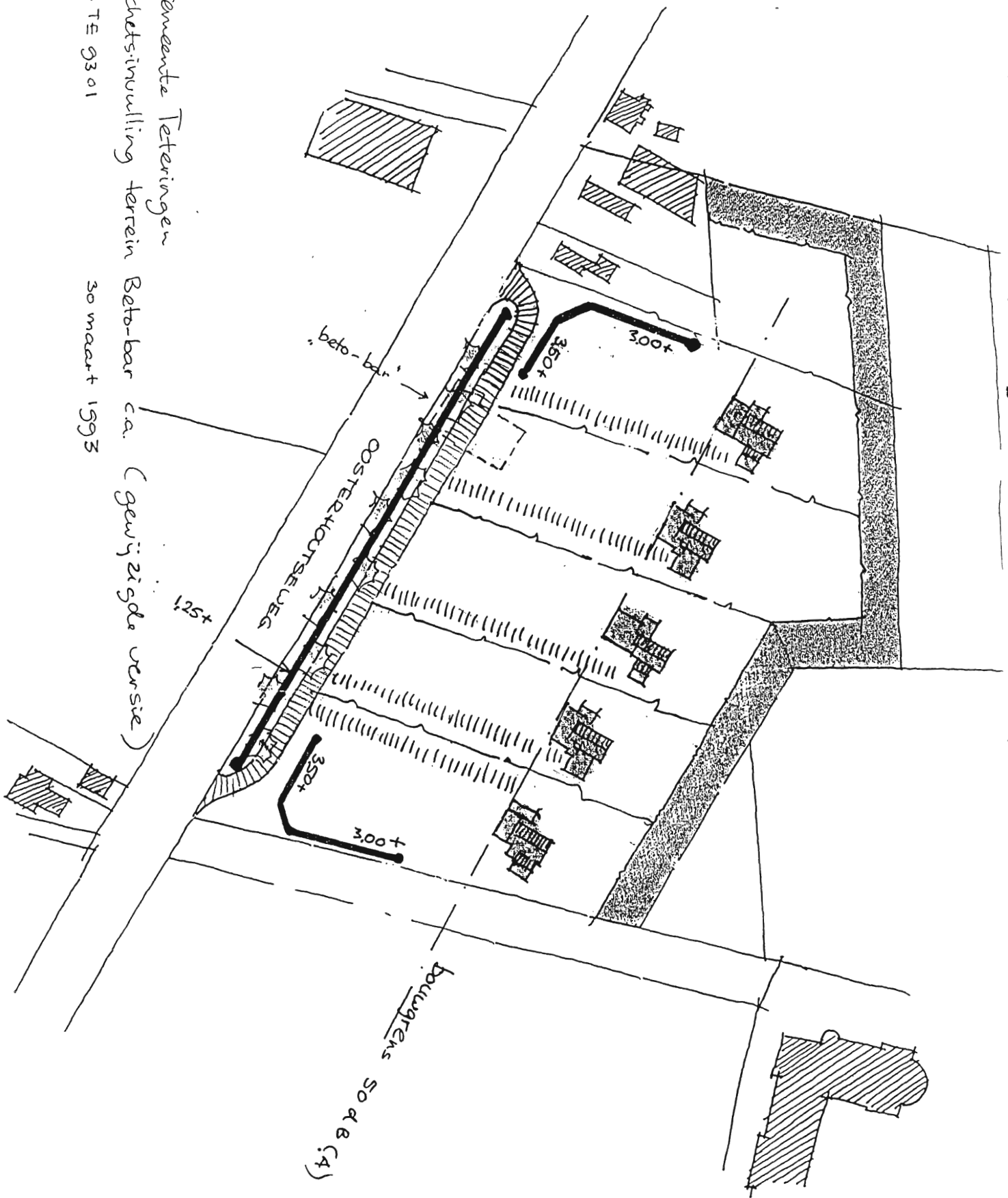
De verspreid voorkomende bebouwing langs deze weg heeft plaatselijk een wat rommelig karakter, veroorzaakt door verspreide, marginale activiteiten en door de vele kleine woonhuisjes, welke weliswaar niet storen, maar ook niet aansluiten bij de zwaarte en de allure van de Oosterhoutseweg.

Het beleid is erop gericht storende elementen weg te nemen c.q. te vervangen door meer passende elementen.

Zo zal het bestaande bedrijventerrein aan de westzijde van de Oosterhoutseweg worden geherstructureerd en zal een 4-sterren-hotel worden gerealiseerd ter plaatse van het huidige restaurant "Boschlust".

Binnen dit beleidskader wordt de onderhavige ontwikkeling van bungalows op het visueel storende perceel aan de Oosterhoutseweg van groot belang geacht, temeer daar met deze ontwikkeling tegelijk een ander (milieu-)probleem kan worden opgelost, namelijk de bodemsanering van het erachter gelegen perceel van een voormalige autosloperij.

Daarnaast zal een invulling met een 5-tal bungalows de homogeniteit versterken en het landschappelijke karakter benadrukken. Gezien de huidige situatie kan er van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering worden gesproken.



Gemeente Teteringen
schetsinruiling terrein Beto-bar ca. (gewijzigde versie)
6 TE 9301
30 maart 1993

3. Stedebouwkundig plan.

3. 1. Uitgangspunten.

Het plan gaat uit van de sloop van de bestaande opstallen, opschoning van het hele terrein, bodemsanering van de daarvoor in aanmerking komende percelen en bebouwing van de betrokken percelen met een 5-tal bungalows.

3. 2. Ontwerp.

De bungalows worden, gezien de allure van de Oosterhoutseweg, met de voorzijde naar deze weg gericht en worden ook vanaf de Oosterhoutseweg ontsloten. Omdat 5 nieuwe opritten ter plaatse niet gewenst zijn, zal de toegankelijkheid plaatsvinden via een parallelweg.

De ligging van de woonhuizen op het perceel wordt in hoofdzaak bepaald door de geluidhinderproblematiek. Geluidberekeningen hebben aangetoond dat, indien aan de eis van 50 dB(A) moet worden voldaan zonder geluidwerende konstrukties, de woonhuizen zover van de weg geprojecteerd moeten worden dat bebouwing niet interessant meer is: er zouden vele percelen aan de achterzijde moeten worden bijgekocht en dan nog resteert een zeer grote voortuin en een heel kleine achtertuin.

Wanneer gebruik zou kunnen worden gemaakt van de ontheffing tot 55 dB(A), is de aan te houden afstand tot het hart van de Oosterhoutseweg 67 m. Met de reeds aangekochte grond aangrenzend aan het handel-/horecaperceel zou bij deze afstand nog juist van een woontechnisch en marktgericht aantrekkelijke ligging sprake kunnen zijn: er is dan weliswaar nog steeds een grote voortuin, maar nog voldoende ruimte voor een royale achtertuin.

Er is echter geen basis om ontheffing tot 55 dB(A) te verlenen voor een 5-tal woningen. Met enige interpretatieruimte voor het sub-kriterium "verspreid te situeren woningen" is slechts ontheffing voor twee woningen mogelijk.

Het betreft derhalve geenszins een, uit geluidhinder technisch oogpunt, absoluut onaanvaardbare situatie, terwijl het planologische belang van het plan groot is. Gekozen is voor een lage wal/scherm van 1,25 m. hoog langs de Oosterhoutseweg en langs de flanken (in de tuin) voor een wal/scherm van 3 - 3,50 m. hoog.

Het aantal woonhuizen dat is geprojecteerd is bepaald door de financieel-ekonomische haalbaarheid van het project. Indien men de genoemde problemen ter plaatse (visuele en bodemvervuiling en perifere detailhandel) adequaat wil oplossen, dan zijn daar dermate hoge kosten mee gemoeid dat deze over meerdere percelen verdeeld moeten worden wil het project in de markt nog interessant zijn. Financieel-ekonomisch onderzoek heeft uitge-



wezen dat pas bij een totaal van 5 uit te geven, met bungalows te bebouwen, percelen een situatie wordt bereikt waarbij het projekt aansluit bij de markt. Daarnaast zal het plan een bijdrage leveren aan de opwaardering van de Oosterhoutseweg.





Bebouwing in gebruik als opslagruimte.



4. Milieu-aspekten.

Wet geluidhinder.

Krachtens artikel 76. lid 1. Wet geluidhinder van februari 1979, Staatsblad 99, laatst gewijzigd 24 juni 1992, Staatsblad 348 (hierna aangegeven als Wgh) is de gemeente verplicht de grenswaarden en regels van de Wgh in acht te nemen, indien de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan betrekking heeft op gronden welke geheel of gedeeltelijk behoren tot een zone als bedoeld in artikel 74. Wgh.

Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, geldt het bepaalde in lid 1. niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen bebouwing en andere geluidsgevoelige objecten, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn.

De regels omvatten ondermeer de in artikel 77. Wgh neergelegde verplichting aan Burgemeester en Wethouders dat, bij het voorbereiden van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, een akoestisch onderzoek wordt ingesteld naar:

- de geluidsbelasting die door woningen binnen de zone, alsmede door gebouwen of andere objecten binnen de zone, vanwege de weg zou worden ondervonden zonder de invloed van maatregelen die de geluidsoverdracht beperken;
- de doeltreffendheid van de in aanmerking komende verkeersmaatregelen en andere maatregelen, om te voorkomen dat de in de toekomst vanwege een weg optredende geluidsbelasting de als ten hoogste toelaatbare waarden te boven zou gaan.

Zoals in het onderzoek is aangegeven, blijkt dat uit "vrije veld"-berekeningen de 50 dB(A)-kontour in de dagperiode gelegen is op een afstand van 128 m. uit de as van de weg. De nachtperiode geeft een afstand van 124 m.

De 55 dB(A)-kontour, zijnde de maximale gevelbelasting waarvoor bij gunstige beoordeling eventueel ontheffing mogelijk zou kunnen zijn, ligt bij de dagperiode op 65 m. en voor de nachtperiode op 67 m.

Omdat het bouwen op een afstand van 128 m. niet mogelijk is, is in eerste aanleg uitgegaan van een ontheffing tot 55 dB(A). Uit de resultaten van het vooroverleg met de P.P.C. is gebleken dat er geen gronden voor ontheffing aanwezig zijn anders dan het terugbrengen van het aantal woningen. Omdat om financiële redenen vermindering van het aantal woningen niet aan de orde is, moet naar andere maatregelen worden gezocht.



Maatregelen bij de bron zou een goede oplossing zijn. Het terugbrengen van de verkeersintensiteit vergt hier echter inspanningen die niet passen binnen het kader van dit bestemmingsplan.

Het aanbrengen van zeer open asfalt beton (zoab) zou enige verlichting kunnen brengen, maar is uit een oogpunt van financiën niet aan de orde.

Maatregelen in de overdracht zijn gebaseerd op plaatsing van bijvoorbeeld schermen, het aanleggen van een geluidswal en/of het zodanig situeren van geluidsongevoelige objecten, dat daardoor afscherming wordt ondervonden.

Om stedenbouwkundige redenen is het aanleggen van hoge schermen of wallen niet wenselijk. Het incidenteel hebben van een dergelijke voorziening langs de Oosterhoutseweg strookt niet met het stedenbouwkundig karakter van de weg.

Betere resultaten zijn te bereiken wanneer wordt uitgegaan van slechts één bouwlaag.

In het akoestisch onderzoek is gerekend met een lage wal, gesitueerd tussen Oosterhoutseweg en parallelweg en een waarneemhoogte van 2,50 m.

Problemen doen zich dan voor bij de beëindigingen van de wal. Ter plaatse daarvan moeten op eigen terrein wallen of schermen met een hogere maat worden aangelegd.

Bij een top van 3,50⁺ m. aan de Oosterhoutseweg en aflopend tot 3⁺ m. kan, bij een afstand van de bebouwing tot de as van de Oosterhoutseweg van 80 m., worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden.

Door de wal tussen de Oosterhoutseweg en de parallelweg te situeren, kan de hoogte beperkt blijven tot 1,25⁺ m., hetgeen geen overwegende bezwaren oproept van stedenbouwkundige en landschappelijke aard.

De tweede bouwlaag kan worden gerealiseerd op 4 m. achter de berekende afstand.

Gekonkludeerd kan worden dat maatregelen, zoals hier omschreven, de geluidsbelasting beperken tot onder de voorkeursgrenswaarde.

Bodemonderzoek.

Het terrein is tientallen jaren in gebruik geweest als autosloperij en tweedehands autohandel. De bedrijfsactiviteiten liggen sinds enkele jaren stil.

De verandering van het gebruik van de gronden van bedrijfsdoeleinden in een gebruik voor woondoeleinden, heeft tot gevolg dat er bodemonderzoek plaats dient te vinden.

In november 1993 is door ASCOR ANALYSE de rapportage uitgebracht van een verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd op de lokatie Oosterhoutseweg 118 te Teteringen.

Voor de uitvoerige resultaten hiervan wordt verwezen



naar rapport BW2469310, d.d. 30-11-'93.

Bij het onderzoek is de lokatie in verschillende deel-terreinen onderzocht.

Uit dit onderzoek is gebleken dat:

- Het terrein aan de noordzijde grenzend aan het achterterrein (genoemd C.) van de onderzochte lokatie is eerder door Oranjewoud onderzocht (77-40439). Uit dit onderzoek bleek een grondverontreiniging van enkele zware metalen en minerale olie in de top laag. De onderlaag was niet verontreinigd. Het grondwater had een lichte tot matige (A-B) verontreiniging van lood, cadmium, koper en zink.
- Uit het verkennend bodemonderzoek door Ascor Analyse zijn de volgende verontreinigingen gevonden:

1. gebied A:

grond:

minerale olie A-B

PAK's B-C

De verontreiniging is gelokaliseerd, vlak onder het asfalt.

grondwater: chroom A
nikkel B

2. gebied C:

bovengronds (0 - 50 cm) tegen opslagmagazijn/schuur:

koper A-B
lood B-C
zink B-C
olie > C
EOX A-B
PAK's A

bovengronds achterterrein noord:
zink A-B

ondergronds:

zink B-C
olie A-B

grondwater: chroom A
zink B-C

3. gebied D:

bovengronds (0-50 cm):

lood A-B
zink A
min. olie A-B
EOX A
PAK's A-B



grondwater:	chromium	A-B
	nikkel	A-B
	zink	A-B
	arseen	A-B

Naar aanleiding van deze resultaten heeft het aannemersbedrijf A.J. van Meer B.V. opdracht gegeven een ander onderzoek te verrichten naar de verontreiniging gebied C. met als doel de contouren in beeld te krijgen.

In december/januari 1993-1994 is uitvoering gegeven aan het nader onderzoek.

Uit deze voortgangsrapportage zijn de navolgende aanbevelingen naar voren gekomen:

Voor woningbouw is een A-waarde van de grond aan te bevelen. Hiervoor dient voor gebied A. het asfalt te worden afgegraven. Visueel kan worden gecontroleerd op eventuele olievlekken.

Voor gebied D. wordt aangeraden het aanwezige grind tot aan het opslagmagazijn af te voeren (0.00-0.50). De verontreiniging afkomstig van de auto's e.d. wordt hierdoor waarschijnlijk meegenomen.

Bij punt D. aan de straatzijde staan diverse auto's gestald. Bij de sanering dient visueel de grond te worden gecontroleerd op eventuele verontreinigingen.

Voor gebied C. wordt aangeraden de toplaag tot 50 cm af te voeren. Met name in het gebied tegen het magazijn is verontreiniging aangetroffen.

Her en der verspreid liggen diverse materialen.

De toplaag grond met daarin de aangetroffen verontreiniging is gemarkeerd in bijlage 2.

Het beleid ten aanzien van de gevonden verhoging van de parameter zink in het grondwater dient met de provincie te worden overlegd.

Voordat sanering plaatsvindt dient goedkeuring te worden verkregen van de provincie, afdeling bodembeheer.

Na een eventuele sanering dienen er grondmonsters (0.00-0.25 en 0.25-0.50) ter controle te worden genomen. Alleen de bovenlaag hoeft te worden geanalyseerd. De onderlaag pas na konstatering van een eventuele restverontreiniging.

Voor de volledigheid wordt verwezen naar de afzonderlijk bij dit bestemmingsplan behorende bodemonderzoeken (verkennend bodemonderzoek en de voortgangsrapportage).



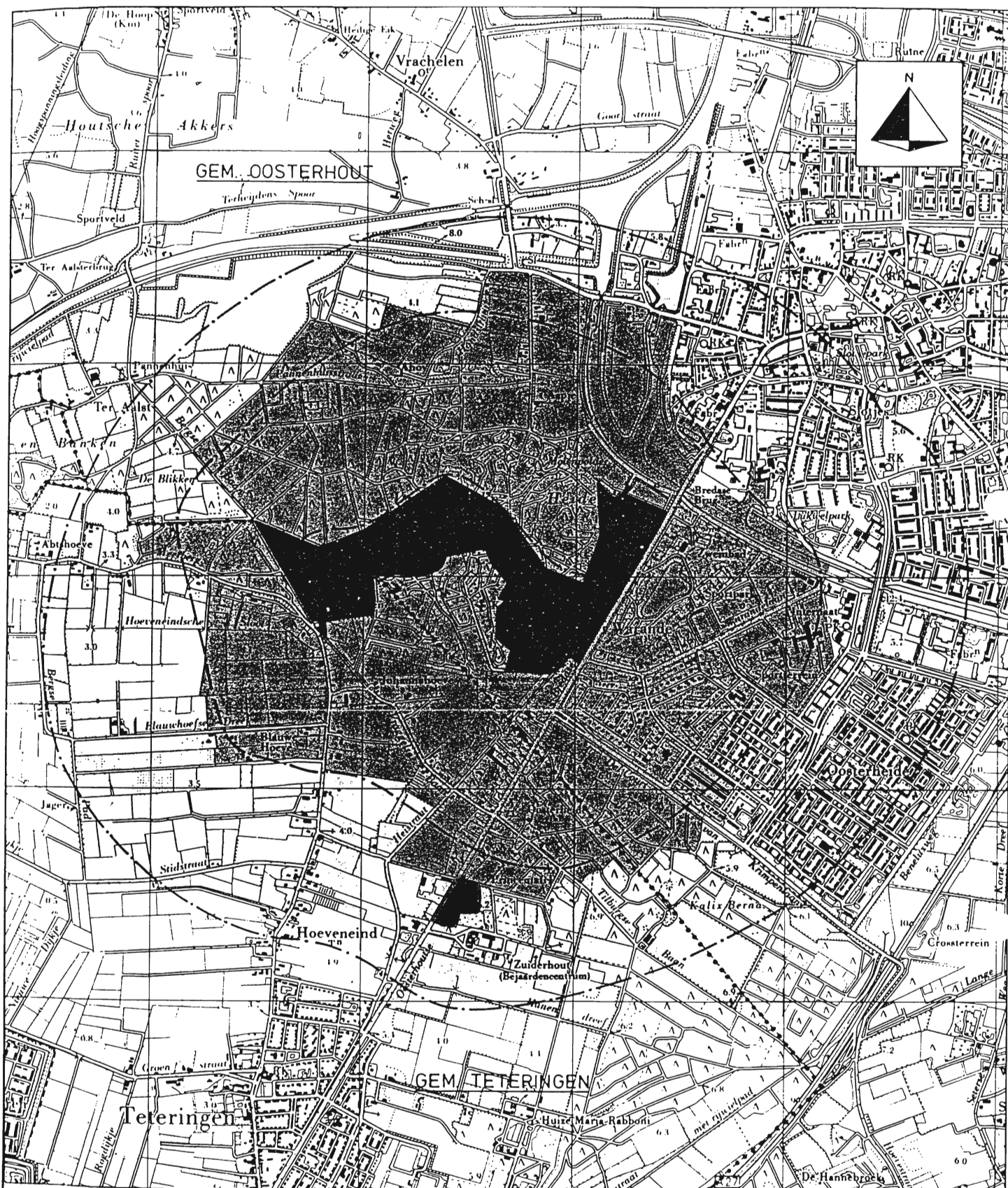


Het voorterrein in gebruik als buitenstalling van, c.q.
handel in gebruikte auto's.



5. Financiële aspecten.

Aan het plan zijn geen kosten verbonden die voor rekening van de gemeente komen.



VERKLARING

- Waterwingebied
- 10 Jarenzone
- 25 Jarenzone
- Gemeentegrens
- Berekende grens

Kaart behorende bij het grond-
waterbeschermingsplan

DETAILKAART OOSTERHOUT

HERZIENING 1990

SCHAAL 1:25.000

Tek. nr. 15.096 Nov '89 R.N.V. N - Br.

6. Juridisch plan.

Het plan omvat één bestemming "Woondoeleinden". In de voorschriften hierbij zijn alle voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden om tot een planologisch verantwoorde inpassing van de bungalows te komen:

- aanleg van geluidswal/-scherm;
- voorzijde bungalows gericht op de Oosterhoutseweg;
- ontsluitingsroute door middel van een parallelweg langs de Oosterhoutseweg.

Het onderhavige plan valt geheel binnen de 25-jarenzone van het beschermingsgebied van het waterwingebied, welke ten noorden van het plan-objekt is gelegen (zie kaartje). De werkelijke bescherming vindt plaats via de Verordening Bescherming Waterwingebieden Noord-Brabant.



7. Overleg.

In het kader van het voorgeschreven overleg (artikel 10. B.R.O.) is het ontwerpplan toegezonden aan de P.P.C. en de "artikel 10. B.R.O.-partners".

- A. De P.P.C. heeft haar bemerkingen ten aanzien van het plan neergelegd in haar adviesnota d.d. 11 januari 1993, welke hierna puntsgewijs zal worden behandeld (de adviesnota zelf is als bijlage aan deze toelichting gevoegd).

Wegverkeerslawaaï.

Op basis van de ontheffing tot 55 dB(A) zouden de woningen op een afstand van 67 m. uit de as van de Oosterhoutseweg gerealiseerd kunnen worden.

De Commissie is van mening dat het aantal van 5 bungalows te konflikterend is met het enig te overwegen criterium van "verspreid te situeren woningen" om daarop ontheffing te verlenen.

De Commissie adviseert om die redenen afscherpende maatregelen toe te passen in de vorm van een lage geluidswal. Dit is in een akoestisch onderzoek nader gedefinieerd.

In het voorliggende bestemmingsplan is deze afscherpende geluidswal als zodanig aangegeven en de tijdige realisering ervan is zo veiliggesteld.

Bodemverontreiniging.

Aan het advies van de Commissie om bij de vaststelling van het plan inzicht te geven in de uitslag van het aanvullend bodemonderzoek en de wijze van sanering, is voldaan.

Grondwaterbeschermingsgebied.

Er zal een ontheffing op basis van de grondwaterbeschermingsverordening worden aangevraagd.

Tot slot adviseert de Commissie het ontwerp-bestemmingsplan verder in procedure te brengen, als kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden op basis van een nader akoestisch onderzoek.

- B. Voor de "artikel 10. B.R.O.-partners" heeft het ontwerpplan geen aanleiding gegeven tot het maken van op- of aanmerkingen.

C. Inspraak.

Ingevolge artikel 6.a. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is met betrekking tot het onderhavige beleidsvoornemen, gedurende de periode van 31 maart tot 14 april 1994, een inspraakprocedure gevolgd. Daarvan



is openbare kennisgeving gedaan.

Van de mogelijkheid tot het op schrift indienen van opvattingen is geen gebruik gemaakt.

Tijdens een daartoe op 7 april 1994 in het gemeentehuis belegde zitting heeft een gedachtenwisseling plaats gevonden, die niet tot het uitdragen van opvattingen heeft geleid.

Over het verloop van de hoorzitting is een afzonderlijk verslag opgemaakt en beschikbaar.



BIJLAGE I.

Inhoud.

1. Inleiding.
2. Geluidszones.
3. Normen geluidsbelasting wegverkeerslawaaï.
 3. 1. Geluidsbelasting op de gevel.
 3. 2. Binnenwaarde.
 3. 3. Toepassing artikel 103. Wgh.
4. Onderzoek.
 4. 1. Bouwlokaties in het bestemmingsplan.
 4. 2. Geluidszones.
 4. 3. Intensiteiten.
 4. 4. Berekeningsresultaten.
5. Maatregelen ter beperking van de geluidsbelasting.
 5. 1. Maatregelen bij de bron.
 5. 2. Maatregelen in de overdracht.
 5. 3. Maatregelen bij de ontvanger.
6. Resumé.

Bijlagen.

Rekenbladen.
Overzichtstekening.

1. Inleiding.

In de gemeente Teteringen wordt het bestemmingsplan "Oosterhoutseweg 118 e.o." voorbereid.

Krachtens artikel 76. lid 1. Wet geluidhinder van februari 1979, Staatsblad 99, laatst gewijzigd 24 juni 1992, Staatsblad 348 (hierna aangegeven als Wgh) is de gemeente verplicht de grenswaarden en regels van de Wgh in acht te nemen, indien de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan betrekking heeft op gronden welke geheel of gedeeltelijk behoren tot een zone als bedoeld in artikel 74. Wgh.

Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, geldt het bepaalde in lid 1. niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen bebouwing en andere geluidsgevoelige objecten, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn.

De regels omvatten ondermeer de in artikel 77. Wgh neergelegde verplichting aan Burgemeester en Wethouders dat, bij het voorbereiden van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, een akoestisch onderzoek wordt ingesteld naar:

- de geluidsbelasting die door woningen binnen de zone, alsmede door gebouwen of andere objecten binnen de zone, vanwege de weg zou worden ondervonden zonder de invloed van maatregelen die de geluidsoverdracht beperken;
- de doeltreffendheid van de in aanmerking komende verkeersmaatregelen en andere maatregelen, om te voorkomen dat de in de toekomst vanwege een weg optredende geluidsbelasting de als ten hoogste toelaatbare waarden te boven zou gaan.

2. Geluidszones.

Op grond van artikel 74. Wgh bevindt zich langs een weg aan weerszijde een geluidszone waarbinnen het hiervoor genoemde akoestisch onderzoek dient plaats te hebben.

De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging in stedelijk gebied, danwel in buitenstedelijk gebied, alsmede de hoeveelheid rijstroken waaruit de weg bestaat.

Voor stedelijke gebieden gelden de volgende breedtes voor een weg bestaande uit:

- 3 of meer rijstroken : 350 meter;
- 1 of 2 rijstroken : 200 meter.

Voor de betrokken wegen geldt de zonering niet met betrekking tot:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km. per uur geldt;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsnivokaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Met stedelijk gebied wordt bedoeld het gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor toepassing van hoofdstuk VI., zones langs wegen, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voorzover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg.

Voor buitenstedelijke gebieden gelden de volgende breedtes voor een bestaande weg uit:

- 5 of meer rijstroken: 600 meter;
- 3 of 4 rijstroken : 400 meter;
- 1 of 2 rijstroken : 250 meter.

3. Normen geluidsbelasting wegverkeerslawaai.
3. 1. Geluidsbelasting op de gevel.
3. 1. 1. Woningen in nieuwe situaties.

In artikel 82. lid 1. Wgh is voor woningen, gelegen binnen de geluidszone, de als ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel, vanwege een weg, bepaald op 50 dB(A). Deze waarde wordt hierna aangehaald als voorkeursgrenswaarde.

Indien uit berekening blijkt dat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kunnen Gedeputeerde Staten een hogere geluidsbelasting vaststellen, met dien verstande dat deze voor woningen in buitenstedelijk gebied de 55 dB(A) en voor woningen in stedelijk gebied de 60 dB(A) niet te boven mag gaan.

Afhankelijk van het feit of een weg al dan niet in rekonstruktie wordt genomen, alsmede in relatie tot geprojecteerde c.q. niet geprojecteerde woningen, kunnen gedifferentieerd hogere waarden vastgesteld worden.

In het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" (hierna te noemen Bgw) van 20 november 1981, Staatsblad 1989, nummer 382, is uitvoering gegeven aan de artikelen 82.-86. van de Wgh.

In dit besluit worden in artikel 2. voorwaarden gegeven wanneer Gedeputeerde Staten tot vaststelling van een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde kunnen overgaan.

Een voorwaarde is dat toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting, vanwege de weg onvoldoende doeltreffend zijn, danwel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Deze voorwaarde vindt slechts toepassing in die gevallen waarin het betreft:

- a. nog niet geprojecteerde woningen in buitenstedelijk gebied buiten de kom, die:
 - verspreid worden gesitueerd, of
 - ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of
 - een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of
 - ter plaatse worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing;
- b. nog niet geprojecteerde woningen in buitenstedelijk gebied binnen de bebouwde kom, danwel in stedelijk gebied, die:
 - in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden

- opgenomen, of
- door de gekozen situering een doelmatige akoestische afschermende functie gaan vervullen, of
- ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of
- een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of
- ter plaatse worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing.

Tenslotte kunnen Gedeputeerde Staten ten aanzien van nog niet geprojecteerde woningen alleen dan een hogere waarde dan 55 dB(A) vaststellen, indien naar hun oordeel geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten buiten de woning niet aan de gevel worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt.

3. 1. 2. Andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Voor met name genoemde gebouwen, is in artikel 4. Bgw, een voorkeursgrenswaarde aangegeven van 50 dB(A).

Indien uit berekening blijkt dat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kunnen Gedeputeerde Staten een hogere waarde vaststellen. Afhankelijk van de categorie waarin het gebouw valt, kunnen Gedeputeerde Staten op grond van artikel 5. lid 1. de geluidsbelasting verhogen tot maximaal 55 dB(A) in buitenstedelijk en maximaal 60 dB(A) in binnenstedelijk gebied; het betreft dan globaal scholen en ziekenhuizen. Voor de overige gebouwen mag de waarde op grond van artikel 5. lid 2. de 55 dB(A) niet te boven gaan.

Gedeputeerde Staten kunnen alleen dan overgaan tot verhoging van de grenswaarde, indien maatregelen gericht op het terugdringen van de geluidsbelasting vanwege een weg onvoldoende doeltreffend zijn, danwel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

3. 1. 3. Geluidsgevoelige terreinen.

Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan:

- terreinen die behoren bij een bepaalde categorie van geluidsgevoelige bestemmingen;
- woonwagenstandplaatsen.

De grenswaarde voor de eerstgenoemde terreinen bedraagt, volgens artikel 7. van het besluit, maximaal 55 dB(A); voor de woonwagenstandplaatsen is de grenswaarde 50 dB(A).

Gedeputeerde Staten kunnen een hogere grenswaarde vaststellen, met dien verstande dat de waarde de

60 dB(A), respektievelijk 55 dB(A) voor woonwagendstandplaatsen, niet te boven mag gaan.

Ook hier geldt dat aan de verhoging van de grenswaarde de voorwaarde is verbonden dat maatregelen, gericht op het terugdringen van de geluidsbelasting vanwege een weg, onvoldoende doeltreffend zijn, danwel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke en financiële aard.

3. 2. Binnenwaarde.

3. 2. 1. Woningen.

Het binnennivo van woningen welke nog niet geprojecteerd zijn, is geregeld in het Bouwbesluit d.d. 16 december 1991, Staatsblad 680.

In hoofdstuk II. afdeling 2. wordt in artikel 22. lid 1. een bovengrens aangegeven van 35 dB(A). Artikel 22. bevat in aangepaste vorm de voorschriften van artikel 8. Besluit geluidwering gebouwen d.d. 20 december 1982, Staatsblad 755. Voorzover de voorschriften van het Besluit geluidwering gebouwen betrekking hebben op woningen en woongebouwen, zijn deze door het Bouwbesluit ingetrokken.

3. 2. 2. Andere geluidsgevoelige gebouwen.

Ook hiervoor zijn de oorspronkelijke eisen van het Besluit geluidwering gebouwen ingetrokken door het Bouwbesluit, voorzover die betrekking hebben op niet tot bewoning bestemde gebouwen en meer in het bijzonder geluidsgevoelige ruimten daarin. Als bovengrens is 35 dB(A) aangegeven.

3. 3. Toepassing artikel 103. Wgh.

De Wgh staat krachtens artikel 103. toe dat bij meting of berekening van het geluidnivo bij wegen, waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte voertuigen 70 km. per uur of meer bedraagt, de uitkomst met 3 dB(A) verminderd wordt alvorens toetsing aan de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt.

In alle overige gevallen mag een vermindering van 5 dB(A) worden toegepast.

Voor berekening van het binnennivo mag deze aftrek niet plaatshebben.

4. Onderzoek.

4. 1. Bouwlokaties in het bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom aan de oostzijde van de Oosterhoutseweg, ten noorden van de bebouwde kom van Teteringen.

Het plan voorziet in de bouw van een aantal nieuwe woningen. Deze nieuwe woningen vallen onder de artikelen 74.-87. van de Wgh (nieuwe situaties).

Binnen het bestemmingsplan is tevens één bestaande woning aanwezig die ten behoeve van de nieuwe woningen zal worden gesloopt.

4. 2. Geluidszones.

Alle wegen gelegen buiten de kom hebben een geluidszone. In het onderhavige geval is het plangebied geheel gelegen binnen de geluidszone van de Oosterhoutseweg, die ter plaatse van het plangebied een breedte heeft van 250 m. (buitenstedelijk en 2 rijstroken).

Het plangebied is niet gelegen binnen geluidszones van andere wegen.

4. 3. Intensiteiten.

De intensiteit die voor de Oosterhoutseweg is aangehouden voor het planjaar 2003 is de maximale (vol) intensiteit van 18.000 motorvoertuigen (mvt) per etmaal. Overigens was deze intensiteit reeds in 1989 aanwezig.

Uit de mechanische tellingen van 1989 is gebleken dat de daguurintensiteit 6,7% van de etmaalintensiteit bedraagt. De nachtuurintensiteit bedraagt 0,7%. Het vrachtwagenaandeel is aangehouden op 10%, waarvan 8,5% middelzwaar en 1,5% als zwaar vrachtverkeer is te beschouwen.

De verharding van de weg bestaat uit asfalt.

De weg ligt op maaiveldniveau en de verhardingsbreedte is bepaald op 15 m. uit de as. Het overige deel is als zacht" aangemerkt.

Overzicht invoergegevens verkeer:

	dag	nacht
uurintensiteit	6,7% : 1.206	0,7% : 126
lichte mvt	90% : 1.086	90% : 113
middelzware mvt	8,5% : 102	8,5% : 11
zware mvt	1,5% : 18	1,5% : 2
snelheid	80 km./uur	80 km./uur

Hellingen, reflekties, alsmede door stoplichten geregelde kruispunten zijn niet aanwezig, noch voorzien. De waarneemhoogten zijn aangehouden op 4,50 m.

4. 4. Berekeningsresultaten.

Uit "vrije veld"-berekeningen is gebleken dat de 50 dB(A)-kontour in de dagperiode gelegen is op een afstand van 128 m. uit de as van de weg. De nachtperiode geeft een afstand van 124 m.

De 55 dB(A)-kontour, zijnde de maximale gevelbelasting waarvoor bij gunstige beoordeling eventueel ontheffing mogelijk zou kunnen zijn, ligt bij de dagperiode op 65 m. en voor de nachtperiode op 67 m.

Omdat het bouwen op een afstand van 128 m. niet mogelijk is, is in eerste aanleg uitgegaan van een ontheffing tot 55 dB(A). Uit de resultaten van het vooroverleg met de P.P.C. is gebleken dat er geen gronden voor ontheffing aanwezig zijn anders dan het terugbrengen van het aantal woningen. Omdat om financiële redenen vermindering van het aantal woningen niet aan de orde is, moet naar andere maatregelen worden gezocht.

In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

5. Maatregelen ter beperking van de geluidsbelasting.

In principe kunnen maatregelen in drie hoofdgroepen worden verdeeld:

- a. beperking van de geluidproduktie aan de bron;
- b. beperkende maatregelen in het overdrachtsgebied;
- c. beperkende maatregelen bij de ontvanger.

5. 1. Maatregelen bij de bron.

Maatregelen bij de bron zou een goede oplossing zijn. Het terugbrengen van de verkeersintensiteit vergt hier echter inspanningen die niet passen binnen het kader van dit akoestisch onderzoek.

Het aanbrengen van zeer open asfalt beton (zoab) zou enige verlichting kunnen brengen, maar is in relatie tot het onderhavige bestemmingsplan uit een oogpunt van financiën niet aan de orde.

5. 2. Maatregelen in de overdracht.

Maatregelen in de overdracht zijn gebaseerd op plaatsing van bijvoorbeeld schermen, het aanleggen van een geluidswal en/of het zodanig situeren van geluidsongevoelige objecten, dat daardoor afscherming wordt ondervonden.

Om stedenbouwkundige redenen is het aanleggen van hoge schermen of wallen niet wenselijk. Het incidenteel hebben van een dergelijke voorziening langs de Oosterhoutseweg strookt niet met het stedenbouwkundig karakter van de weg.

Betere resultaten zijn te bereiken wanneer wordt uitgegaan van slechts één bouwlaag.

Doorberekend is een situatie met een lage wal, gesitueerd tussen Oosterhoutseweg en parallelweg en een waarneemhoogte van 2,50 m.

Problemen doen zich dan voor bij de beëindigingen van de wal. Ter plaatse daarvan moeten op eigen terrein wallen of schermen met een hogere maat worden aangelegd.

Bij een top van 3,50⁺ m. aan de Oosterhoutseweg en aflopend tot 3⁺ m. kan, bij een afstand van de bebouwing tot de as van de Oosterhoutseweg van 80 m., worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden.

Door de wal tussen de Oosterhoutseweg en de parallelweg te situeren, kan de hoogte beperkt blijven tot 1,25⁺ m., hetgeen geen overwegende bezwaren oproept van stedenbouwkundige en landschappelijke aard.

Een tweede bouwlaag kan worden gerealiseerd op 4 m. achter de berekende afstand. Uit - overigens niet bijgevoegde - berekeningen blijkt dat op een waarneemhoogte van 4,20 m. en met toepassing van de afrondingsregels op de berekeningsresultaten, de ge-

luidsbelasting ook voor de verdieping voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

In het bestemmingsplan is daartoe een differentiatie in goothoogte noodzakelijk.

Gekonkludeerd kan worden dat maatregelen, zoals hier omschreven, de geluidsbelasting beperken tot onder de voorkeursgrenswaarde.

5. 3. Maatregelen bij de ontvanger.

Maatregelen in de vorm van wallen of schermen zijn doeltreffend en maken maatregelen bij de ontvanger niet nodig.

6. Resumé.

Bestrijding van het wegverkeerslawaaï is door de aanleg van schermen of wallen doeltreffend en afdoende om de geluidsbelasting op de gevels van de toekomstige woningen tot onder de voorkeursgrenswaarde te reduceren.

In de bijlagen van dit onderzoek is aangegeven op welke plaats en welke hoogte de wal c.q. scherm moet worden geplaatst.

De voorkeur gaat uit naar een aarden wal waarop ter beëindiging een laag scherm is geplaatst.

Van verdere maatregelen kan worden afgezien.

BIJLAGEN

REKENBLADEN

REKENMETHODE I.

PROJEKT : Gemeente Teteringen. Bestemmingsplan Oosterhoutseweg 118 e.o.
 WERKNUMMER : 1105-06.
 ONDERDEEL : Nieuwe situaties Wgh. file : 1105\06_wv1.wk3

BEREKENING WEGVERKEERSGELUID METHODE I

WEGVAK : Oosterhoutseweg.
 PERIODE : Dagperiode. (2003)

VERKEERSGEGEVENS

	aantal	snelheid
motorrijwielen	0 p.u.	0 km/u
lichte motorvoertuigen	1086 p.u.	80 km/u
middelzware motorvoertuigen	102 p.u.	80 km/u
zware motorvoertuigen	18 p.u.	80 km/u

OVERIGE GEGEVENS

soort wegverharding	1	soorten wegdek:
afstand tot kruispunt	0 m	1 fijn oppervlak
objectfractie	0	2 grof oppervlak
hoogte wegdek	0 m	3 klinkers
waanneemhoogte	4.5 m	4 open asfalt stedelijke weg [4a]
akoestisch hard	15 m	5 open asfalt autoweg [4b]
bodemfactor	0.88	0.77
		0
		0

BEREKENINGSRESULTATEN

geluidsniveau [dB(A)]	53.0	58.0		
afstand [m]	128.0	65.0	0.0	0.0

OPMERKINGEN

Berekeningsresultaten exclusief aftrek art. 103 Wgh.

Aftrek art. 103 Wgh. : 3 dB(A).

Ligging 50 dB(A) – contour op 128 m. uit de as van de weg.

Ligging 55 dB(A) – contour op 65 m. uit de as van de weg.

PROJECT : Gemeente Teteringen. Bestemmingsplan Oosterhoutseweg 118 e.o.
 WERKNUMMER : 1105-06.
 ONDERDEEL : Nieuwe situaties Wgh. file : 1105\06_wv1.wk3

BEREKENING WEGVERKEERSGELUID METHODE I

WEGVAK : Oosterhoutseweg.
 PERIODE : Nachtperiode. (2003)

VERKEERSGEGEVENS

	aantal	snelheid
motorrijwielen	0 p.u.	0 km/u
lichte motorvoertuigen	113 p.u.	80 km/u
middelzware motorvoertuigen	11 p.u.	80 km/u
zware motorvoertuigen	2 p.u.	80 km/u

OVERIGE GEGEVENS

soort wegverharding	1	soorten wegdek:		
afstand tot kruispunt	0 m	1 fijn oppervlak		
objectfractie	0	2 grof oppervlak		
hoogte wegdek	0 m	3 klinkers		
waarneemhoogte	4.5 m	4 open asfalt stedelijke weg [4a]		
akoestisch hard	15 m	5 open asfalt autoweg [4b]		
bodemfactor	0.89	0.78	0	0

BEREKENINGSRESULTATEN

geluidsniveau [dB(A)]	43.0	48.0		
afstand [m]	133.0	67.0	0.0	0.0

OPMERKINGEN

Berekeningsresultaten exclusief aftrek art. 103 Wgh. en toeslag nachtperiode.

Aftrek art. 103 Wgh. : 3 dB(A).

Toeslag nachtperiode : 10 dB(A).

Ligging 50 dB(A) – contour op 133 m. uit de as van de weg.

Ligging 55 dB(A) – contour op 67 m. uit de as van de weg.

REKENMETHODE II.

SRMII - versie 5.1a verkeerslawaaï rekenmethode II.

Gemeente Teteringen - Bestemmingsplan Oosterhoutseweg 118 e.o.

Nieuwe situaties Wet geluidhinder.

Geluidsnivo's met aanleg van wallen/schermen.

Algemene gegevens.

Maximaal aantal reflecties : 3.

Maximum grootte sectorhoek : 5 graden.

Gemiddelde hoogten maaiveld berekend uit de hoogtelijnen.

Gerekend is met 100.% van de verkeersintensiteiten.

Aantal varianten schermhoogten : 1.

Reflektie schermen en gebouwen variabel.

Bodemabsorptie berekend uit de bodemlijnen.

Invoerbestand : \geluid\1105\06_wv2.

Invoerbestand (print) : \geluid\1105\06_wv2.uit.

Datum : 18-05-1993.

Compositie 5

Breda

SRMII - versie 5.1a verkeerslawaairekenmethode II.

Gemeente Teteringen - Bestemmingsplan Oosterhoutseweg 118 e.o.

Waarneempunten en geluidsnivo's.

nr	knooppunt	hoogte(n) [m]	geluidsnivo's [dB(A)]
1	81	2,50	42,96
2	83	2,50	42,96
3	85	2,50	42,33

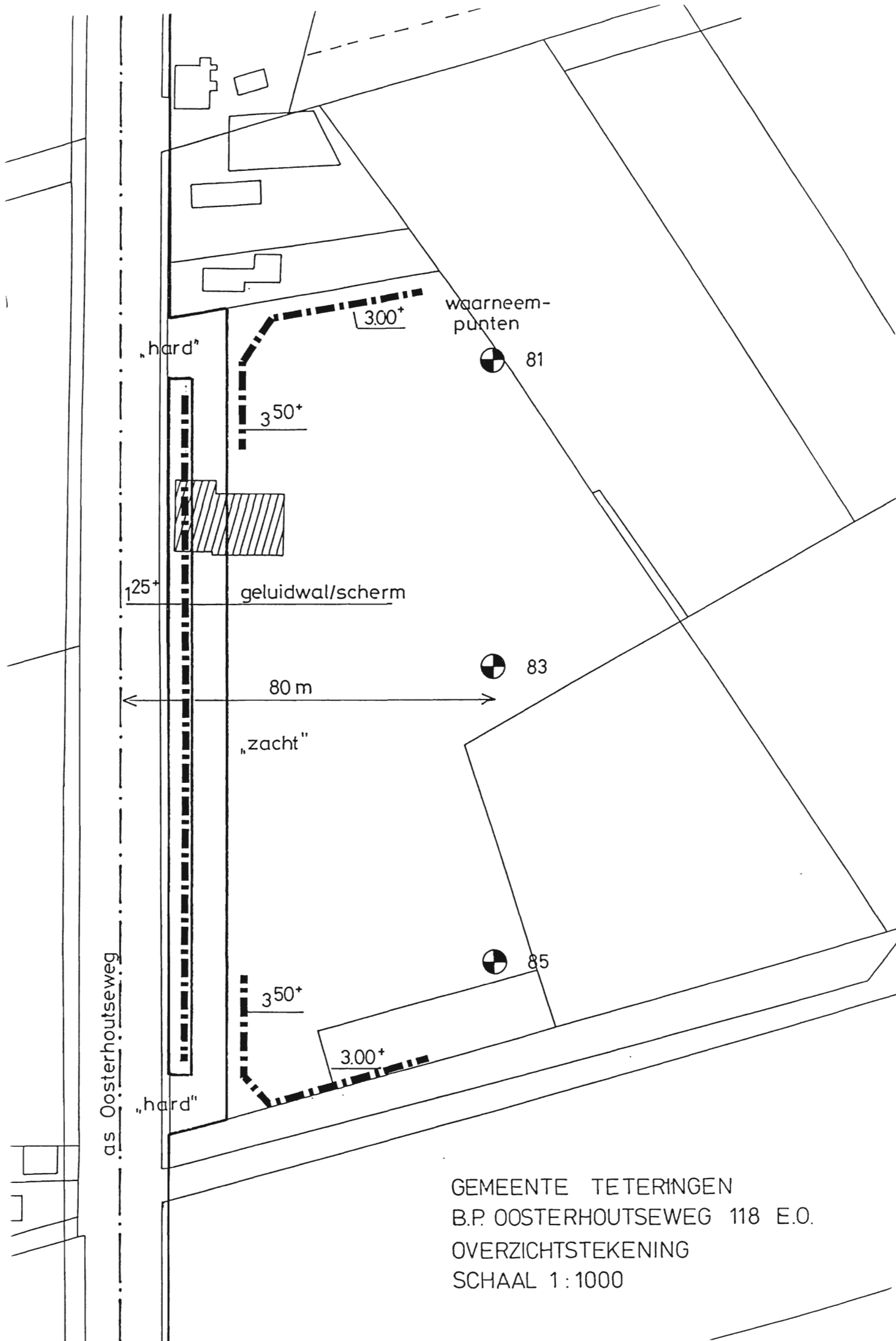
Berekende geluidsnivo's exclusief aftrek artikel 103. Wgh en toeslag nachtperiode.

Aftrek volgens artikel 103. Wgh : 3 dB(A).

Toeslag nachtperiode : 10 dB(A).

De geluidsbelasting op de waarneempunten 81, 83 en 85 voldoet aan de eis van 50 dB(A) zoals bepaald in artikel 82. lid 1. Wgh.

OVERZICHTSTEKENING



GEMEENTE TETERINGEN
B.P. OOSTERHOUTSEWEG 118 E.O.
OVERZICHTSTEKENING
SCHAAL 1:1000

BIJLAGE II.



Voogt-Abma

VA-BOG

VA-BOG
Vastgoed bv
Feliengordstraat 58
Postbus 7341
4800 GH Breda
Tel. 076-240400
Fax 076-223533
K.v.K. Breda 57654

Aannemersbedrijf A.J. van Meer B.V.
T.a.v. de heer J.J.M. Brandsen
Postbus 21
4900 AA OOSTERHOUT

Uw ref.
Onze ref. 140792.02
Datum 14 juli 1992
Behandeld door Ch. Receveur/MDW
Doorkiesnr. 076-240402

Betreft : Ontwikkeling villa's aan de Oosterhoutseweg te Teteringen

Geachte heer Brandsen,

Op uw verzoek hebben wij een onderzoek verricht naar de diverse aspecten, verband houdende met een succesvolle realisatie (woningtype, afwerkingsniveau, prijsklasse, etc.) betreffende bovengenoemde ontwikkeling. Onderstaand doen wij u onze bemerkingen/suggesties toekomen.

De architect is erin geslaagd om een woningtype te ontwerpen waarvoor in de huidige markt sterke belangstelling bestaat. Het gekozen ontwerp (zie bijlage) is niet uitgesproken "gedurfd" of "traditioneel" en spreekt daardoor tot de verbeelding van de beoogde doelgroep. Dit ontwerp geeft ons inziens, ondanks de projectmatige aanpak, voldoende mogelijkheden voor individuele wensen op het gebied van indelingsaspecten en uitvoeringsdetails. De verkoopdocumentatie dient, naast de basisuitvoering, de nodige varianten te bevatten waaruit de kandidaat-koper zijn keuze kan maken dan wel wordt deze geattendeerd op de mogelijkheid van vergaande inbreng in genoemde zaken.

Het gekozen woningtype combineert uitstekend met de hoogwaardige woon-omgeving. De nabij gelegen, goed verzorgde, oprijlaan en tuin van het missiehuis en omliggende bospercelen verhogen de attractiviteit op bijzondere wijze.

Gelet op de kavelgrootte van elk van de vijf percelen, de landschappelijke omgeving, de allure van het "buitengebied", alsmede het type woning in combinatie met de hierin geboden ruimte, wordt de maximaal haalbare prijsstelling door ons getaxeerd op fl. 780.000,- v.o.n.



Voogt-Abma

Blad 2
140792.02

Bovenstaande beoordeling is mede gebaseerd op een marktonderzoek ter plaatse als ook in de regio Oosterhout en Breda.

Gebleken is dat in deze prijsklasse, in zowel bestaande, als ook in nieuwbouw, weinig vergelijkbare aanbiedingen beschikbaar zijn. Raadpleging van het N.V.M.-bestand, waaruit eveneens de verkoopsnelheid blijkt, geeft aan dat deze schaarse objecten gemiddeld binnen drie maanden zijn verkocht.

Min of meer vergelijkbaar onroerend goed wordt in zeer beperkte mate thans aangeboden te Oosterhout (Warandelaan c.a. uitgifte van bouwkavels).

In relatie tot de bestaande bouw zijn enkele locaties te Teteringen, Breda en Oosterhout als min of meer vergelijkbaar te kwalificeren welke, behoudens een specifieke voorkeur, geen bijzondere voordelen bieden ten opzichte van het onderhavig project.

Wij vertrouwen erop u met dit schrijven van dienst te zijn en zijn gaarne bereid onze bevindingen desgevraagd mondeling aan u toe te lichten.

Hoogachtend,
VA-BOG Vastgoed bv

Ch. Receveur
Directeur

BIJLAGE III.

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant
Kleine PPC

VERZONDEN

- 2 FEB. 1993

Ons kenmerk: 95562
Uw kenmerk : --
Afdeling : ROS
Doorkiesnr.: 812372 (J. Gels)
Bijlagen : 1
Datum : 11 januari 1993
Onderwerp : Oosterhoutseweg 118 e.o.

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente
TETERINGEN

GEMEENTETETERINGEN
INGEKOMEN

REG.NR.	930347
DAT.	- 3 FEB. 1993
CL.NR.	1731.212
VERBL.PL.	14.0. WEEK
AFGEDAAN	
PAR.	DAT.

Geacht college,

Bovengenoemde adviesaanvraag is behandeld in de vergadering van de Kleine PPC van 11 januari 1993.

De behandeling heeft geleid tot bijgaande adviesnota.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie drie categorieën.

Categorie I kent de commissie toe aan opmerkingen over planelementen die in haar ogen onaanvaardbaar zijn. Als hiervan nog sprake is na de vaststelling geeft de commissie Gedeputeerde Staten het advies goedkeuring te onthouden.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat. Als deze nog ontbreekt na de vaststelling geeft de commissie Gedeputeerde Staten het advies goedkeuring te onthouden.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij de advisering over vastgestelde plannen.

Hoogachtend,
de secretaris,

(drs. C.J.M. van der Meijden).

/jc/3

81PPC92T590.WPR

Adviesnota

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant
kleine PPC

Vergadering d.d. 11 januari 1992/nummer 95562

Teteringen: Ontwerp-bestemmingsplan "Oosterhoutseweg 118 e.o.

Planbeschrijving

Het gemeentelijk beleid is er op gericht de belangrijke verbinding tussen Oosterhout en Teteringen kwalitatief te verbeteren en daarvoor de storende elementen langs deze weg te vervangen door meer passende elementen. Zo zal het bestaande bedrijventerrein aan de westzijde van de Oosterhoutseweg worden geherstructureerd en zal een 4-sterrenhotel worden gerealiseerd ter plaatse van het huidige restaurant "Boschlust". Onderhavig bestemmingsplan beoogt in dit verband de realisering van een vijftal bungalows aan de Oosterhoutseweg. Deze woonbestemming komt in de plaats van een visueel storende antohandel annex horecavestiging (beto bar) met daaromheen een buitenstalling van gebruikte auto's. Met de realisering van deze woningen wordt tevens de grond gesaneerd van het er achter gelegen perceel van een voormalige autosloperij.

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft de provinciale planologische commissie voor een kleiner gedeelte van dit gebied in het kader van een principe-uitspraak ingestemd met de bouw van enkele bungalows mits rekening wordt gehouden met de wet Geluidhinder.

Met betrekking tot het aantal woningen in relatie tot de wet Geluidhinder heeft er bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de toenmalige gedeputeerde R. Welschen, d.d. 17 april 1992. Overeenkomstig de afspraak is nagegaan welk aantal woningen minimaal nodig is om deze bestemmingswijziging financieel mogelijk te maken. Op basis van financieel-economisch onderzoek en rekening houdend met de marktpositie van dit project is komen vast te staan dat 5 woningen nodig zijn.

I Planologische uitgangspunten



In aansluiting op eerdere principe-uitspraak onderschrijft de provinciale planologische commissie het gemeentelijk beleid om een min of meer stedelijke verbindingsweg tussen Teteringen en Oosterhout, voor de toekomst weer een kwalitatief hoogwaardig karakter te geven. Dit kan enerzijds bereikt worden door een passende verkeersfunctie en anderzijds door de bestaande storende functies zoveel mogelijk te saneren.

In dit verband kan de commissie instemmen met de situering van de voorgestelde bungalows vanwege de sanerende werking ter plaatse van de horecavestiging en de tweedehands autohandel.

Ook in relatie met de reeds bestaande stedelijke functies van een bedrijventerrein, hotel Boschlust en bejaardenhuis, zijn deze 5 bungalows planologisch goed in de omgeving in te passen.

Wegverkeerslawaaï

Geluidsberekeningen hebben aangetoond dat de woningen zo ver mogelijk van de weg gesitueerd moeten worden. Ten opzichte van eerdere principe-uitspraak is om deze reden het achterliggend perceel van de voormalige autosloperij aangekocht.

Op basis van ontheffing tot 55 dBA zijn deze woningen te realiseren op een afstand van 67 m uit de as van de Oosterhoutseweg.

In het bestuurlijk overleg van 17 april 1992, is meegedeeld dat met enige interpretatie ruimte van het subcriterium "verspreid te situeren woningen" voor twee woningen ontheffing tot 55 dBA mogelijk is.

De financiële haalbaarheid van dit project is met realisering van twee woningen echter niet mogelijk.

De afspraak is daarom gemaakt op basis van een financieel onderzoek het minimum aantal woningen te bepalen. Dit onderzoek heeft geleid tot de conclusie dat als gevolg van de kosten van verwerving van gronden, sloop van bebouwing en sanering van de gronden minimaal 5 bungalows nodig zijn, waarbij nog aansluiting op de woningmarkt bereikt kan worden.

De commissie is van mening dat het aantal van 5 bungalows te conflicterend is met het enig te overwegen criterium van "verspreid te situeren woningen" om daarop ontheffing te verlenen (Cat. I).

De commissie adviseert om die reden, afscherpende maatregelen toe te passen, in de vorm van een lage geluidswal, omdat naar verwachting daarmee aan de voorkeursgrenswaarden kan worden voldaan.

Geadviseerd wordt dit op basis van een akoustisch onderzoek nader te motiveren en daarbij ook aandacht te besteden aan de geluidsgevoelige ruimten op de 1e verdieping van de ontworpen woningen (Cat. II), ter voorkoming van het begrip "gevel".

In het voorliggende bestemmingsplan dient deze afscherpende geluidswal als zodanig te worden aangegeven en de tijdige realisering ervan veilig gesteld (Cat. II).

Bodemverontreiniging

De commissie adviseert bij de vaststelling van het plan inzicht te geven in de uitslag van het aanvullend bodemonderzoek en de wijze van sanering. Dit op basis van artikel 9 BRO 1985 met toelichting. (Cat. II).

Grondwaterbeschermingsgebied

Er is een ontheffing op basis van de grondwaterbeschermingsverordening nodig. (Cat. I).

Conclusie

Geadviseerd wordt het ontwerp-bestemmingsplan Oosterhoutseweg 118 e.o. verder in procedure te brengen, als kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden op basis van een nader akoustisch onderzoek.