

GEMEENTE OOSTERHOUT

**Ruimtelijke onderbouwing
Provincialeweg 181-187 Oosteind**

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4. Leeswijzer	4
2. BESTAANDE SITUATIE	6
2.1. Ruimtelijke en functionele structuur	6
3. BELEIDSKADER	8
3.1. Provinciaal beleid	8
3.2. Gemeentelijk beleid.....	9
4. PLANBESCHRIJVING	14
4.1. Initiatief	14
4.2. Verkeer & parkeren	15
5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	16
5.1. Milieu	16
5.2. Waterhuishouding	26
5.3. Archeologie	27
5.4. Cultuurhistorie	27
5.5. Flora & fauna.....	28
5.6. Leidingen.....	29
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	30
7. OVERLEG & INSPRAAK	31

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

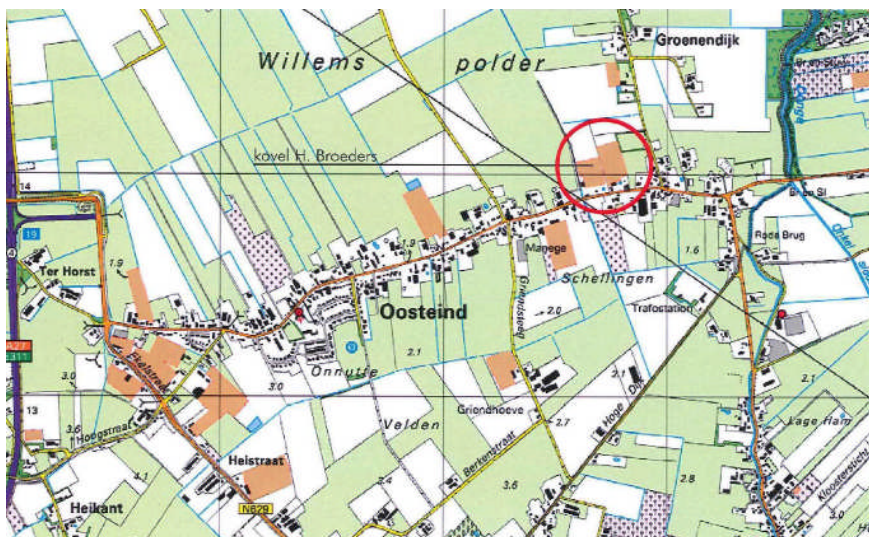
De gemeente Oosterhout heeft het verzoek binnengekregen om medewerking te verlenen aan de bouw van 4 vrijstaande woningen in ruil voor de sloop van circa 2,96 ha aan kassen en alle bijgebouwen op het perceel Provincialeweg 181 – 187 in Oosteind.

In ruil voor de sloop van alle kassen en bijgebouwen op dit perceel wil de initiatiefnemer 1 woning aan de straatzijde oprichten en 3 woningen direct daarachter. De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen omdat met de voorgenomen ontwikkeling een bijdrage wordt geleverd aan de revitalisering van het landelijk gebied.

Omdat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die dient als basis voor de bestemmingswijziging in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2013, inclusief lint Oosteind' van de gemeente Oosterhout. De ruimtelijke onderbouwing zal als bijlage aan dit bestemmingsplan worden toegevoegd.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan noordzijde van de Provincialeweg aan de oostzijde van Oosteind in het buitengebied van de gemeente Oosterhout.



Globale ligging plangebied (rode cirkel)

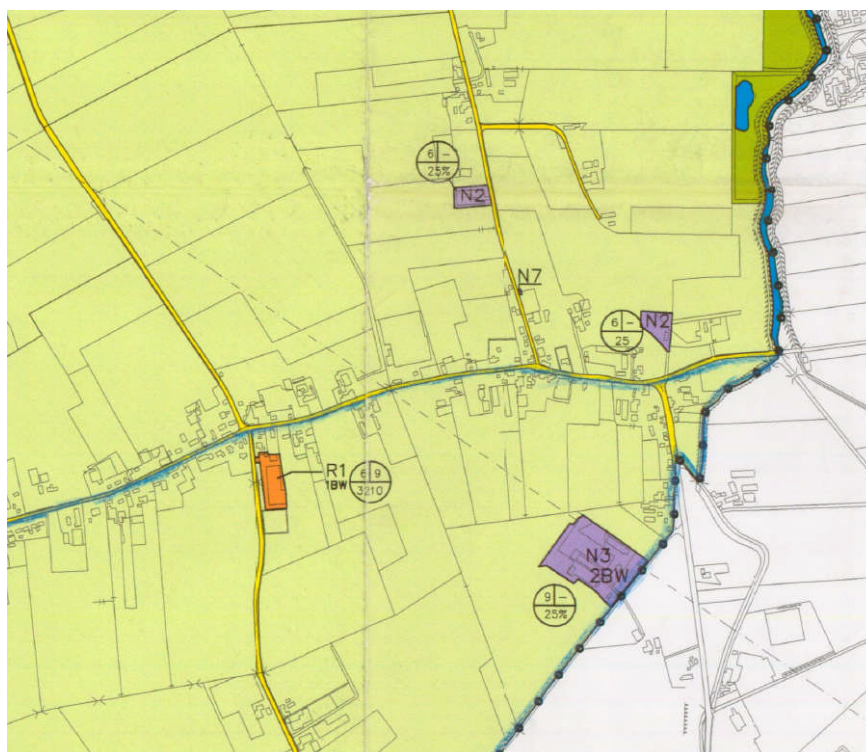
1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de Raad werd vastgesteld op 14 juli 2004 en

gedeeltelijk werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 22 december 2005.

Dit bestemmingsplan werd gedeeltelijk herzien door de “Reparatieherziening Buitengebied”, vastgesteld door de Raad op 1 juli 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 23 februari 2009.

Beide genoemde plannen zijn inmiddels in werking en dienen in combinatie te worden gehanteerd.



De gronden in het plangebied hebben de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden (artikel 7)’. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om 4 burgerwoningen op te richten in ruil voor de sloop van circa 2,96 ha kassen.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken moet daarom het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied worden herzien ex artikel 3.1 van de Wro. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in combinatie met de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied in deze herziening.

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: geeft een beschrijving van de bestaande situatie;

- Hoofdstuk 3: beschrijft het relevante beleidskader voor zover dat al niet in het bestemmingsplan buitengebied is opgenomen;
- Hoofdstuk 4: gaat in op het concrete initiatief;
- Hoofdstuk 5: bevat een toetsing aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 6: gaat in op de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7: hierin worden de resultaten van overleg en inspraak behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Oosteind, net ten westen van de aansluiting met de Groenendijk. Het betreft meerdere agrarische kavels met daarop 2 grote kassen ten noorden van de Provincialeweg, inclusief de woonpercelen op nr. 181 en 187, die samen ongeveer 2,9 ha beslaan. Vooraan op de kavel, direct aan de Provincialeweg, staan daarnaast nog 3 woningen op nr. 179, nr. 191A en nr. 193.

Schematisch ziet het plangebied er als volgt uit (Bron: Enno Zuidema Stedebouw, d.d. 12 april 2012), waarbij de kassen in blauw zijn weergegeven:



Hieronder een impressie van de woningen op nr. 179 respectievelijk nr. 187 & 191A met daarachter het kassencomplex:



3. BELEIDSKADER

Voor het nationale beleidskader wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied', waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt.

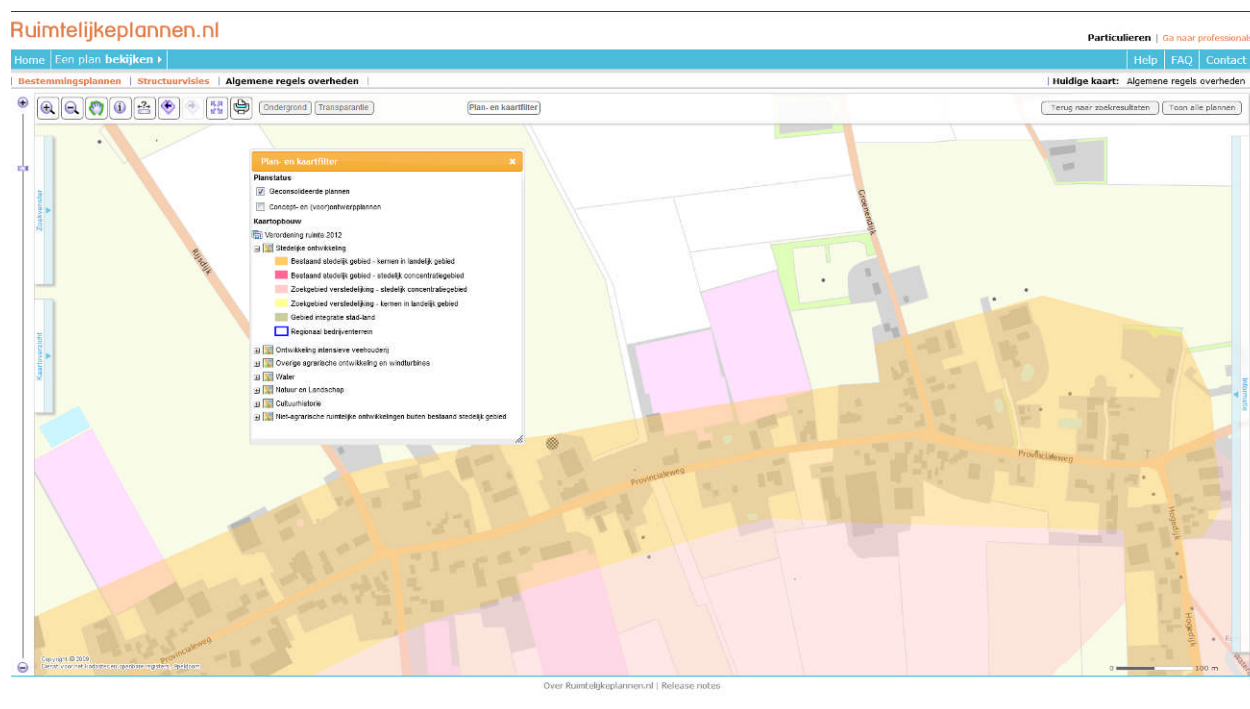
3.1. Provinciaal beleid

Verordening ruimte

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. De Verordening is op 1 juni 2012 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

Stedelijke ontwikkeling (hoofdstuk 3)

Het zuidelijk deel van het plangebied is aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied'. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.



Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied, met een marge van 12,5 m, is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5). De woning die direct aan de Provincialeweg gerealiseerd wordt valt helemaal binnen het 'bestaand stedelijk gebied: kernen in

landelijk gebied'. De overige woningen vallen (deels) binnen 'Agrarisch gebied'.

In artikel 3.5 van de Verordening ruimte is opgenomen dat gemeenten regionale woningbouwafspraken maken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Die afspraken dienen ter onderbouwing voor ruimtelijke plannen waarin in woningbouw is voorzien.

Agrarisch gebied (hoofdstuk 8)

Het noordelijk deel van het plangebied, waarin (deels) 3 woningen zijn geprojecteerd, is aangewezen als 'Agrarisch gebied'. Artikel 8.2 vooronderstelt in formele zin dat gemeenten in hun (integraal) bestemmingsplan voor het agrarisch gebied een onderscheid maken naar 2 ontwikkelingslijnen:

- Voor welke delen van het agrarisch gebied de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd;
- en voor welke delen in hoofdzaak een agrarische ontwikkeling.

Het wordt aan de gemeenten overgelaten om invulling te geven aan wat zij voorstaan met een gemengde plattelandseconomie. Uiteraard gaat het daarbij om het zoeken naar nieuwe economische dragers in het buitengebied. Concreet geeft een dergelijke gebiedsaanwijzing meer mogelijkheden voor niet-agrarische functies (o.a. woningbouw) zoals uitgewerkt in hoofdstuk 11. Het bouwen van 3 burgerwoningen in ruil voor de sloop van kassen is echter niet toegestaan.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet is toegestaan conform het beleid uit de Verordening zal de gemeente voor vaststelling van deze ruimtelijke onderbouwing een ontheffing van de Verordening moeten aanvragen bij de provincie conform artikel 13.4. Uit ambtelijk overleg met de provincie blijkt dat zij positief staan tegenover de voorgenomen ontwikkeling en geen problemen zien voor het verlenen van de ontheffing.

3.2. Gemeentelijk beleid

Programma van Eisen Oosteind

Om woningbouw binnen het lint Oosteind mogelijk te maken is in samenspraak met een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de VBO, ZLTO en BOLD een Programma van Eisen opgesteld. In dit programma zijn specifieke eisen opgesteld ten aanzien van woningbouw in het lintdorp op basis van 4 modellen.

Door het benoemen van deze modellen kunnen een aantal onderscheidende elementen worden benoemd en worden keuzes gemaakt hoe om te gaan met uitbreidingen in Oosteind. Aan de hand van de modellen zijn bouwstenen benoemd waarvoor eisen ten aanzien van

ontwikkeling en bebouwing worden gesteld. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen eisen op stedenbouwkundige structuur, eisen ten aanzien van de kavel en eisen ten aanzien van de architectuur.

Het programma is door het college vastgesteld en op 14 juli 2009 door de gemeenteraad voor kennisgeving aangenomen.

In de 'Stedenbouwkundige visie Oosterhout Oosteind' is nader uitgewerkt welke bouwstenen op het plangebied van toepassing zijn.

Stedenbouwkundige visie Oosterhout Oosteind

Samen met de vertegenwoordigers voor het lint Oosteind heeft de gemeente Oosterhout een stedenbouwkundige visie opgesteld. In die visie worden mogelijke locaties voor woningbouw beschreven. Alle locaties zijn door de gemeente onderzocht op hun haalbaarheid. Over het lint liggen verschillende stankcirkels, waardoor het nagenoeg niet mogelijk is om woningbouw te realiseren zonder het wegnemen van één of meerdere van die stankcirkels. Ook op de glastuinbouwlocatie Provincialeweg 181 en 187 is conform de visie de bouw van 4 woningen mogelijk.

Voor de inpassing van woningbouw in het plangebied aan de Provincialeweg, kan gebruik gemaakt worden van de bouwstenen 'woonerf', 'dubbel lint' of 'houtwallen en woonpaden' uit het 'Programma van eisen Oosteind'.

Uiteindelijk is er voor gekozen om uit te gaan van de bouwsteen 'dubbel lint' in de vorm van een erf.

Bouwsteen: Dubbellint

Eisen op het niveau van de stedenbouwkundige structuur:

Ontsluiting

- Ontsluiting is parallel aan het lint;
- Tussen de nieuwe ontsluiting en de achtergrens van de bestaande kavel(s) zit minimaal 6,0 m groen;
- Tot 10 woningen volstaat 1 aansluiting op de Provincialeweg, bij meer woningen zijn minimaal 2 ontsluitingen noodzakelijk;
- De maximale straatlengte met 1 aansluiting op de Provincialeweg bedraagt maximaal 250 m (gemeten vanaf de Provincialeweg);
- De minimale breedte van de rijbaan is 5,5 m (in verband met hulpdiensten). Indien er een keermogelijkheid aan het einde van de doodlopende straat aanwezig is of als de straat niet doodloopt, kan er volstaan worden met een rijbaanbreedte van 4,5 m.

Maximaal aantal woningen

- N.v.t.

Landschappelijke inpassing

- De bebouwingsontwikkeling dient landschappelijk te worden ingepast;
- Kavels grenzend aan het landschap hebben hun tuin naar het landschap;
- Aanleg van openbare toegankelijke paden langs of in het landschap, bijvoorbeeld naar de Hertogswetering;
- Ontsluitingen haaks op de Provincialeweg dienen te worden ingericht met houtwallen en/of bomenrijen.

Groen

- Tussen de nieuwe ontsluiting en de achtergrens van de bestaande kavel(s) zit minimaal 6,0 m groen. In deze strook kan geparkeerd worden maar deze kan ook uitgegeven worden in de vorm van bijvoorbeeld moestuinen en overtuinen;
- Bij meerdere rijen bebouwing achter het lint dient er minimaal 1 centrale groene ruimte te worden aangelegd met een minimum omvang van 600 m².

Eisen op kavelniveau:

Erfafscheiding

- Erfafscheiding aan de openbare ruimte en aan het landschap is overal door middel van een haag uitgevoerd.

Afstand tussen de bouwvolumes

- Aan het landschap en aan het lint minimaal 8,0 m in verband met doorzichten;
- Garages, schuurtjes en bijgebouwen zijn onderdeel van het hoofdvolume. Er staan geen losse bijgebouwen achter op de kavel.

Bouwhoogte

- 2 bouwlagen en een kap.

Gevellijnen

- Gevellijnen verspringen.

Bebouwingspercentage

- Maximaal 40 % van de kavel is bebouwd.

Parkeren

- Parkeren geschied op eigen terrein;
- Bezoekersparkeren wordt voorzien in collectieve parkeerplaatsen in de openbare ruimte of tussen de woningen in parkeerhoven;

- Collectieve parkeerplaatsen grenzen niet aan het lint van Oosteind (Provincialeweg);
- Rndom collectieve parkeerplaatsen worden hagen geplant;
- De gemeentelijke parkeernorm is uitgangspunt voor het aantal parkeerplaatsen.

Eisen op het niveau van de architectuur:

Typologie

- Aan het lint en aan het landschap losse bebouwing:
 - o 2-onder-1-kap;
 - o Kwadrantwoningen;
 - o vrijstaande woning.

Op overige plekken zijn andere typologieën ook toegestaan.

Dakvorm

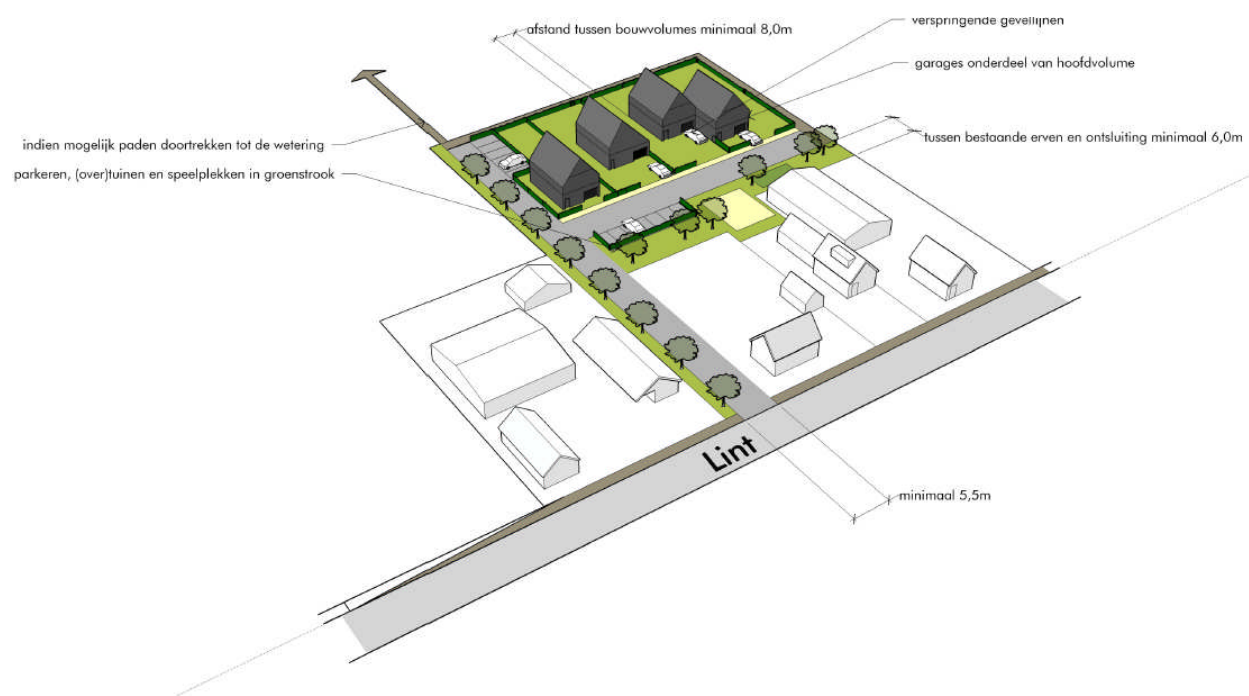
- Woongebouwen hebben een kap.

Garages en schuurtjes (positie)

- Kavels aan de ontsluiting vanaf de Provincialeweg: achterop de kavel;
- Kavels grenzend aan het landschap: onderdeel van het hoofdvolume;
- Garages en schuurtjes zijn onderdeel van het ontwerp en wezenlijk onderdeel van de architectuur.

Categorieënverdeling

- Volgens Oosterhoutse woonvisie.



Bouwsteen Dubbellint

Voor de uitwerking van het plan op basis van deze bouwsteen zie hoofdstuk 4.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Initiatief

In ruil voor de sloop van alle kassen (circa 2,96 ha) en bijgebouwen op het perceel worden 4 woonkavels toegevoegd van elk ongeveer 1.500 m².

Er ligt 1 woonkavel aan de Provincialeweg. De overige 3 woonkavels liggen daarachter aan een dubbel lint. De rest van het plangebied wordt in het vervolg voor agrarische hobbydoeleinden gebruikt. Voor de eisen ten aanzien van de kavel en de architectuur wordt verwezen naar het Programma van Eisen Oosteind (zie paragraaf 3.2).

Hieronder is de globale uitwerking weergegeven waarbij de ligging/ vorm van de woningen indicatief is (Bron: Enno Zuidema Stedebouw, d.d. 12 april 2012):



Voor de 3 woonkavels aan het dubbel lint geldt:

- De kavels worden ontsloten via een dubbel lint, die 5,5 m breed is;
- Tussen de ontsluiting en de bestaande kavels ligt een 8,0 m brede collectieve groenstrook met daarin boomgroepen en wellicht een speelplek;
- De woningen staan voor op de kavel, waarbij de gevellijn verspringt. De met een haag omzoomde tuin ligt aan het landschap en zorgt voor een geleidelijke overgang;

- De ontsluiting haaks op de Provincialeweg wordt begeleid door brede grasbermen met daarin een bomenrij;
- Door het verdwijnen van de kassen ontstaat zicht op het open landschap van de Willemspolder ten noorden van het plangebied. Dit geldt met name rond de bestaande woning (Provincialeweg 181), maar door voldoende ruimte tussen de nieuwe woningen (minimaal 8,0 m) is ook ter plaatse van het dubbel lint het landschap zichtbaar en voelbaar.

De 4^e woonkavel ligt direct aan de Provincialeweg. Door deze kavel aan de Provincialeweg te plaatsen en niet toe te voegen aan het dubbele lint kan de ontwikkeling landschappelijk beter worden ingepast (zie ook de zichtlijnen op bovenstaande afbeelding). Er ontstaat veel meer en breder zicht op het landschap. Daarnaast blijft de ontwikkeling compacter wat de invloed op het landschap beperkt. Verder geldt:

- De woonkavel is met een inrit op de Provincialeweg aangesloten;
- De woonkavel wordt landschappelijk ingepast door een haag rondom de kavel te planten en waardevolle erfbeplanting zoveel mogelijk te handhaven;
- De woning staat haaks op de Provincialeweg waardoor de doorzichten richting de Willemspolder zo groot mogelijk zijn;
- De kavel kan gebruik maken van de collectieve groenstrook.

4.2. Verkeer & parkeren

De ontsluiting van de 3 woningen aan het dubbel lint vindt plaats via een nieuwe straat haaks op de Provincialeweg. De woning direct aan de Provincialeweg krijgt een eigen inrit.

Uitgangspunt is dat voor elke woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De percelen zijn hiervoor ruim voldoende groot.

Aanvullend worden er ook 2 parkeerplaatsen gerealiseerd in het openbaar gebied.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek (Wematech Bodem Adviseurs bv, nr. RN130593, d.d. 24 april 2013) uitgevoerd ter plaatse van de nieuwe woonpercelen.

Doel van het onderzoek is het verkrijgen van een inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwplannen ter plaatse.

Het veldwerk is uitgevoerd in maart en april 2013. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling plaatselijk sporen kolengruis aangetroffen. Tevens zijn in de ondergrond van boring 13 (100 - 230 cm -mv) bijmengingen met grind en bruinkool aangetroffen.

Wet bodembescherming

Terrein

- Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met lood, zink, hexachloorbenzeen en/of som aldrin/dieldrin/endrín.
- De ondergrond is niet verontreinigd.
- Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, kobalt, molybdeen en zink. Tevens is plaatselijk, na herbemonstering en heranalyse van het grondwater op de parameter nikkel, een sterk verhoogd gehalte nikkel aangetroffen.

Opslag bestrijdingsmiddelen en meststoffen

- Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond niet verontreinigd is.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen. Tevens is, na herbemonstering en heranalyse van het grondwater op de parameter nikkel, een matig verhoogd gehalte nikkel aangetroffen.

Besluit bodemkwaliteit

Terrein

Geconcludeerd kan worden dat zowel de boven- als ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde.

Opslag bestrijdingsmiddelen en meststoffen

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond voldoet aan de achtergrondwaarde.

Er hebben ter plaatse van de onderzoekslocatie geen activiteiten plaatsgevonden welke de matige tot sterke verontreiniging met nikkel in het grondwater zouden hebben kunnen veroorzaken. Tevens werd nikkel niet verhoogd aangetroffen in de grond. Tijdens het eerdere bodemonderzoek uit 2002 werd nikkel in eerste instantie ook sterk verhoogd aangetroffen. De verhoogde nikkelconcentraties worden als van nature verhoogde achtergrondconcentraties worden beschouwd. Een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet nodig geacht.

Wel dient er rekening te worden gehouden met mogelijke gebruiksbependingen van het grondwater.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese 'niet verdachte locatie' voor het terrein formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese 'verdachte locatie' voor de opslag bestrijdingsmiddelen en meststoffen formeel gezien geaccepteerd te worden. Gezien de geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te verwerpen.

Geadviseerd wordt het grondwater niet te gebruiken voor beregening-en/of consumptiedoeleinden. De overige resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

De resultaten van het onderzoek vormen, met in acht name van bovenstaande, geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning te voegen.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wegverkeerslawaaï

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Wematech Milieu Adviseurs bv, nr. AKO-60130158, d.d. 17 april 2013) uitgevoerd voor de geprojecteerde woonpercelen.

Wet geluidhinder

Ter plaatse van het plangebied zijn de geluidcontouren als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Provincialeweg en de Groenendijk inzichtelijk gemaakt.

Uit de geluidcontourenkaarten als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Provincialeweg blijkt dat ter plaatse van kavel 2 en 3 geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op zowel een hoogte van 1,5 als 4,5 m. Ter plaatse van kavel 1 is enkel op een hoogte van 4,5 m sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van een deel van het bouwkegel. De voorkeursgrenswaarde ter plaatse van kavel 4 wordt zowel op een hoogte van 1,5 als 4,5 m overschreden ter plaatse van het overgrote deel van de kavel. Het treffen van geluidreducerende maatregelen is vanuit financieel en stedenbouwkundig oogpunt niet als reële maatregel te stellen. Afhankelijk van de definitieve positie van het bouwvlak is het voor de woning van kavel 1 noodzakelijk om hogere grenswaarden aan te vragen. Ongeacht de definitieve positie van de woning van kavel 4 zullen in onderhavige situatie hogere grenswaarden aangevraagd dienen te worden bij de gemeente Oosterhout. De woning ter plaatse van bouwkegel 4 dient binnen de 63 dB contour (ten hoogst toelaatbare geluidbelasting) gerealiseerd te worden.

Als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Groenendijk is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van bouwkegel 1 t/m 4. Het aanvragen van hogere grenswaarden is niet aan de orde voor de Groenendijk.

Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient de gevel van een nieuwe woning een isolatiewaarde te hebben van minimaal 20 dB. Indien voor de te realiseren woningen hogere grenswaarden vastgesteld dienen te worden van > 53 dB dient voor de betreffende gevels een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd te worden. Middels dit onderzoek dient per gevel bepaald te worden of mogelijk aanvullende isolerende maatregelen toegepast dienen te worden om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen.

Ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï inzichtelijk gemaakt aan de hand van geluidcontourenkaarten.

Uit de contourenkaarten blijkt dat ter plaatse van bouwkegel 1 t/m 3 sprake is van een geluidbelasting tussen de 45 en 55 dB, wat op grond van tabel 2.1 is te kwalificeren als een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Bouwkegel 4 is direct aan de Provincialeweg gelegen, waardoor de geluidbelasting varieert van circa 50 tot circa 65 dB. Op grond van tabel 2.1 is dit te kwalificeren als een redelijk tot slecht woon- en leefklimaat.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat akoestisch gezien sprake is van redelijk tot goed woon- en leefklimaat ter plaatse van bouwkavel 1 t/m 3. Ter plaatse van bouwkavel 4 is sprake van redelijk tot slecht woon- en leefklimaat, geadviseerd wordt dan ook om de afstand tussen de woning en de weg zo groot mogelijk te houden en de buitenruimte bij de woning zoveel mogelijk aan de noordzijde van de kavel te realiseren.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'.

Op basis van de Wet luchtkwaliteit vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat in werking is getreden op 1 augustus 2009 nadat de EU derogatie heeft verleend op 7 april 2009.

Het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Voor projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 1.500 woningen (1 ontsluitingsweg) worden gerealiseerd.

In dit geval is het project 'niet in betekende mate', aangezien er sprake is van de ontwikkeling van slechts 4 nieuwe woningen. Bovendien wordt ter plaatse circa 3 ha aan kassen gesaneerd, zodat per saldo zelfs een verbetering van de luchtkwaliteit zal optreden. Daarnaast zijn in de directe omgeving geen grote luchtkwaliteitsbronnen (zoals autosnelwegen) aanwezig.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan buitengebied zijn de volgende aspecten aan de orde:

- Buisleidingen;
- LPG-tankstations;
- Transport gevaarlijke stoffen over het spoor en de weg.

Beleid

In Nederland worden 2 maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico¹ en het groepsrisico².

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS) van 1 januari 2010 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op dit moment is een Besluit transport externe veiligheid (Btev) in voorbereiding.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Bij het besluit is eveneens de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) in werking getreden

¹ is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

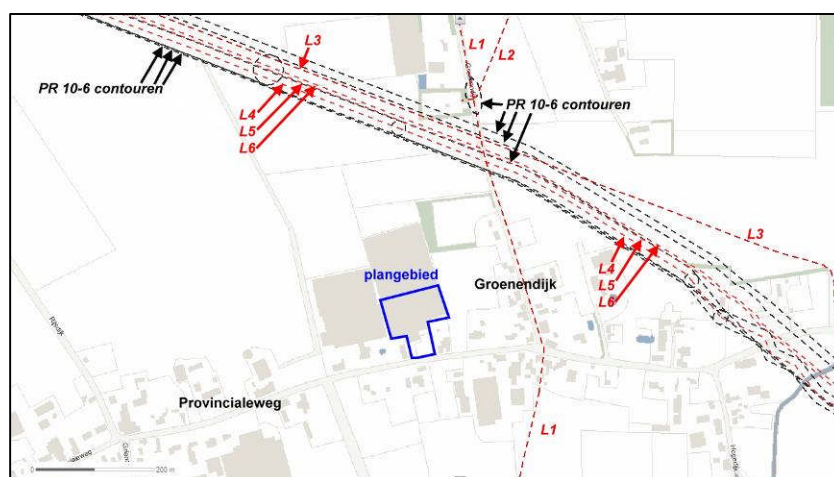
² Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) inwerking getreden. Dit besluit inclusief de bijbehorende regeling (Revb) heeft betrekking op hogedruk aardgastransportleidingen (werkdruk hoger dan 16 bar), transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (olie en olieproducten). Deze brandbare vloeistoffen zijn onderverdeeld in drie categorieën: K1-vloeistoffen zijn licht ontvlambaar (bijvoorbeeld benzine); K2-vloeistoffen zijn ontvlambaar (bijvoorbeeld kerosine); K3-vloeistoffen zijn minder goed ontvlambaar (bijvoorbeeld gasolie) en transportleidingen voor overige gevaarlijke stoffen. Daarnaast gaat het om ongeveer 2.000 km leidingen voor overige gassen zoals koolstofdioxide, ethyleen, chloor etc. Het Bevb sluit aan bij het Bevi.

Plangebied

Aan de hand van de provinciale risicokaart zijn de risicobronnen in de nabijheid van het plangebied geïdentificeerd:

- hogedruk aardgastransportleidingen (L1, L2 en L3);
- transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (L4, L5 en L6).



Hogedruk aardgastransportleidingen

Ten oosten en ten noorden van het plangebied liggen 3 hogedruk aardgastransportleidingen van de NV Nederlandse Gasunie. In onderstaand overzicht zijn de karakteristieken van deze leidingen weergegeven:

Leidingnr.	Max. werkdruk	diameter	invloedsgebied
(L1) Z-521-01	40 bar	159 mm	70 m
(L2) Z-521-03	40 bar	219 mm	95 m
(L3) A-531	66.2 bar	457 mm	240 m

Het invloedsgebied is gelegen aan weerszijden van de leiding, gemeten uit het hart van de leiding.

Het dichtstbijzijnde bouwvlak van de nieuwe woningen ligt op circa 150 m van de leiding Z-521-01, op circa 340 m van de leiding Z-521-03 en op

circa 275 m van de leiding A-531. Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen de invloedsgebieden van de hogedruk aardgastransportleidingen ligt.

Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor dit onderdeel.

Transportleidingen brandbare vloeistoffen

In het plangebied zijn 2 hogedruk transportleidingen voor brandbare vloeistoffen aanwezig voor K1-producten. In onderstaand overzicht zijn de karakteristieken weergegeven:

Leidingnr.	Max. werkdruk	Diameter	Invloedsgebied	PR-contour
L4 (2050500)	80 bar	8 inch	31 m	12 m
L5 (2028000)	62 bar	24 inch	40 m	25 m
L6 (2029800)	43 bar	36 inch	45 m	33 m

Het invloedsgebied is gelegen aan weerszijden van de leiding, gemeten uit het hart van de leiding. De PR 10^{-6} contour is gelegen aan weerszijden van de leiding, gemeten uit het hart van de leiding (mits anders vermeld).

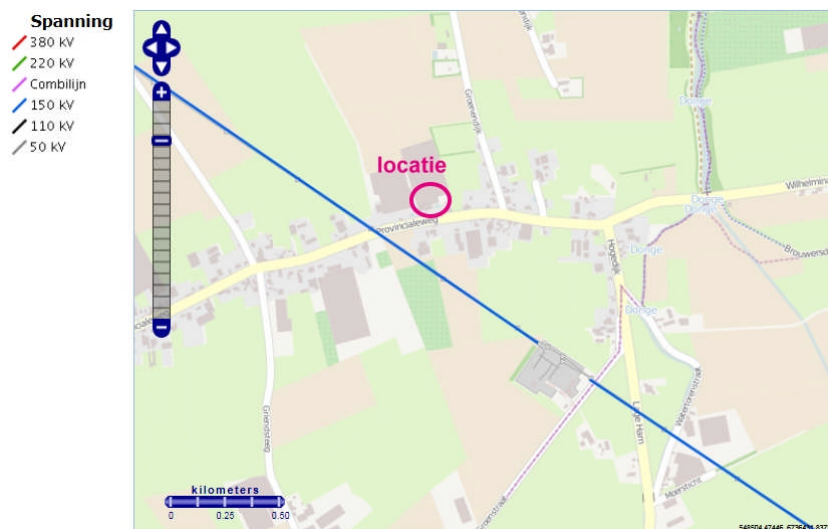
- L4 betreft een PRB-leiding van Sabic-pipelines, Petrochemical Pipeline Services.
- L5 betreft een olieproductenleiding Pernis – Venlo, leidingeigenaar Rotterdam-Rijn Pijpleidingmaatschappij.
- L6 betreft een ruwe olie leiding Europoort – Venlo, leidingeigenaar Rotterdam-Rijn Pijpleidingmaatschappij.

Het dichtst bijzijnde bouwvlak in het onderhavige bestemmingsplan ligt op circa 244 m van de leiding 2050500. De beide andere leidingen liggen op grotere afstand van het bouwvlak. Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen de invloedsgebieden van de hogedruk brandstoftransportleidingen ligt.

Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor dit onderdeel.

Hoogspanningsverbinding

Ten zuidwesten van het plangebied loopt de 150 kV hoogspanningsverbinding Geertruidenberg – Oostende. De zakelijk rechtstrook (belemmeringenstrook) van deze verbinding bedraagt 22,5 m aan weerszijden van de hart van de verbinding.



Het plangebied ligt op meer dan 125 m van het hart van de leiding. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor dit aspect.

In november 2012 is het voorbereidingsbesluit 'Zuid-west 380kV verbinding Borssele – Tilburg' vastgesteld. Het plan beoogt in de toekomst voldoende capaciteit te hebben voor het elektriciteitstransport tussen Borssele en Tilburg. Er moet daarom een nieuwe 380 kV hoogspanningsleiding aangelegd worden. Deze leiding komt te liggen ter plaatse van de bestaande 150 kV hoogspanningsverbinding (Geertruidenberg – Oostende). De zakelijk rechtstrook van een dergelijke leiding bedraagt tot 2 x 40 m. Ook met deze strook kent het plangebied geen overlap.

Er zijn geen andere risicobronnen in de omgeving gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geur

Vanwege de ligging in agrarisch gebied is een quickscan gemaakt naar de aanwezigheid van agrarische bedrijven in de directe omgeving van de nieuwe woningen. Hierbij wordt getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit.

De gemeente Oosterhout ligt conform Bijlage 1 behorende bij de Meststoffenwet niet binnen een concentratiegebied. Omdat het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom mag de geurbelasting ten gevolge van een veehouderij maximaal $8,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedragen conform de Wgv. Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissie is vastgesteld, geldt een afstandsnorm van 50 m. Door

middel van een Geurverordening zou van de genoemde normen afgeweken kunnen worden. De gemeente Oosterhout heeft echter geen Geurverordening, zodat niet van de normen afgeweken kan worden.

De gemeente vindt een voorgrondbelasting van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ in het bebouwingslint Oosteinde acceptabel. Qua achtergrondbelasting acht de gemeente een geurbelasting van $6,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ acceptabel.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede gemaakt van de internetapplicatie WEB-BVB van de provincie Noord-Brabant. In deze applicatie is informatie opgenomen over veehouderijbedrijven in Noord-Brabant:



Uit het WEB-BVB blijkt dat direct ten zuiden van de locatie een voormalige veehouderij (geel bolletje) is gelegen. Daarnaast is er een veehouderij met een geuremissie gelegen aan de Provincialeweg 184 (groen bolletje). Daarnaast heeft de gemeente een actuele emissielijst verstrekt van de omliggende bedrijven.

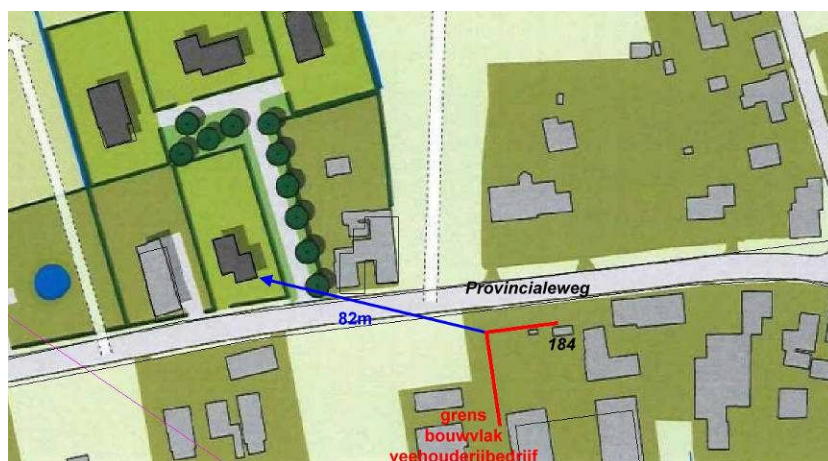
Uit een scan van de bedrijven die in een straal van 2 km om het plangebied gelegen zijn, wordt geconcludeerd dat er 2 bedrijven zijn die een relevante vergunde geuremissie hebben. In onderstaande tabel zijn deze bedrijven met de vergunde geuremissie en voorgrondbelasting op het plangebied weergegeven. De berekening van de voorgrondbelasting is verricht met het programma V-Stacks gebied:

Idnr	Adres	Vergunde geuremissie	Voorgrond-belasting	Minimale afstand
17-19	Provincialeweg 184	4.221 ou_E/s	$1,43 \text{ ou}_E/\text{m}^3$	82 m
45-50	Griendsteeg 15-17	51.112 ou_E/s	$1,75 \text{ ou}_E/\text{m}^3$	927 m

De veehouderij Provincialeweg 184 wordt al door de bestaande omliggende woningen beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Het meer naar het plangebied toe verplaatsen van de geurbronnen is dus niet mogelijk. Uit bovenstaande blijkt dat de wettelijke geurnorm ($8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$) niet wordt overschreden. De maximale geurbelasting die de gemeente acceptabel acht ($3,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$), wordt eveneens niet overschreden.

Vervolgens is de achtergrondbelasting berekend. Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting $2,89 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt en de acceptabele geurbelasting van $6,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ niet wordt overschreden.

Conform de normen opgenomen in de Wgv en het Activiteitenbesluit moet het bouwvlak van veehouderijen waar dieren worden gehouden uit diercategorieën waarvoor geen geuremissie is vastgesteld, op minimaal 50 m van woningen liggen.



In bovenstaande afbeelding is de afstand tussen het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij aan de Provincialeweg 184 en de nieuwe woonpercelen weergegeven. Het bouwvlak van de veehouderij Provincialeweg 184 ligt op circa 82 m van het bouwvlak van de nieuwe woonpercelen. Dit betekent dat voldaan wordt aan het gestelde in de wetgeving.

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied komen, behalve de agrarische bedrijven (zie geur hierboven) geen bedrijven voor die een belemmering kunnen vormen voor de nieuw op te richten woningen.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2. Waterhuishouding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan.

Beleid

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Brabantse Delta. Het beleid van het waterschap is uiteengezet het Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010 – 2015 (2009).

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen.

Het waterbeheerplan vormt geen direct toetsingskader voor deze watertoets.

Watertoets

In het kader van de watertoets zijn de volgende aspecten voor deze onderbouwing van belang:

(kwantitatief)

- In de nieuwe situatie vindt de afvoer van het regenwater niet via het rioolstelsel plaats. Het streven is om het regenwater van het dak van de nieuwe woningen ter plekke te infiltreren conform de voorkeursvolgorde infiltreren-bergen-afvoeren. De bodem is hiervoor geschikt. Als infiltratievoorziening wordt gebruik gemaakt van een zaksloot aan de randen van de percelen;
- De grondwaterstand bevindt zich op circa 1,1 m -mv tot 1,4 m -mv;
- Ten gevolge van het initiatief vindt in het plangebied een forse afname van het oppervlak aan bebouwing plaats. Omdat er sprake is van infiltratie en er waterneutraal ontwikkeld wordt, is er geen bergingsopgave.

(kwalitatief)

- Bij de bouw van de woningen het is van belang geen uitlogende materialen te gebruiken. Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd via het riool.

5.3. Archeologie

Op grond van het Europese Verdrag van Malta (1992) en de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) dient in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met het archeologische erfgoed. Concreet betekent dit dat gronden - voorafgaande aan alle grondwerkzaamheden en bodemingrepen die het aanwezige archeologisch erfgoed kunnen beschadigen - dienen te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van archeologisch erfgoed.

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad de Erfgoedkaart Oosterhout vastgesteld. Deze kaart geeft de archeologische verwachtingen en archeologische en cultuurhistorische waarden in Oosterhout weer waardoor deze als volwaardig belang in ruimtelijke planvorming mee kunnen worden gewogen. Tevens worden op deze kaart de voorschriften vastgesteld voor de omgang met archeologische bodemschatten in de ruimtelijke inrichting en in bouwprojecten.



Legenda

— historisch lint

3. Verstoringen

▨ verstoord door ontgravingen

1. Archeologisch waardevolle gebieden

■ Terrein van hoge archeologische waarde

■ Gemeentelijk archeologisch monument

2. Archeologische verwachtingszones

■ hoog

■ middelhoog

■ laag

Uit de Archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting:

'Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 m min maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m² of meer is een aanlegvergunning (thans: omgevingsvergunning) verplicht.'

'Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast en het principe 'de verstoorder betaalt' is onverminderd van toepassing. Onderdeel van de te volgen procedure is een door de initiatiefnemer te overleggen goedgekeurd rapport ten aanzien van het aspect archeologie en een negatief selectieadvies van B&W.'

Ondanks dat de bodem ter plaatse van de 3 noordelijke woningen reeds (deels) geroerd is, omdat ter plaatse een kas heeft gestaan, zal in een later stadium van het planproces een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd worden.

Ter plaatse van de zuidelijke woning, die in het lint geprojecteerd is, is de bodem niet geroerd. Daarom zal ook hier een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd worden. De resultaten van dit onderzoek zullen hier te zijner tijd ingevoegd worden.

5.4. Cultuurhistorie

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad de Erfgoedkaart Oosterhout vastgesteld. Deze kaart geeft de archeologische verwachtingen en archeologische en cultuurhistorische waarden in Oosterhout weer.

Op de kaart 'Historische geografie Oosterhout' is het zuidelijk deel van het plangebied (in het lint) aangeduid als 'Nederzetting' en op de kaart

'Waardenkaart historische geografie' als stedenbouwkundige structuur met een 'redelijk hoge waarde'.

Nederzetting

Langs de rand van het Broek ontstond in de late middeleeuwen een bebouwingslint. Bij Vijfhuizen en Oosteind is het karakter van een bebouwingslint met doorzichten naar het erachter gelegen gebied nog redelijk goed herkenbaar. Oosteind heeft zich in de 20^e eeuw verder verdicht en uitgebreid. Het dorp heeft nog grotendeels wel de kenmerkende lintstructuur en het kronkelige karakter.

Stedenbouwkundige structuur

Lineaire straatnederzetting, direct grenzend aan open akkergebied met overwegend agrarische bebouwing en kleine niet-agrarische kern rond kerk. Door samensmelting van twee, op zandhoogten gelegen gehuchten (circa 1200) ontstane nederzetting die door ligging aan straatweg van Dongen naar Oosterhout en aanleg tramlijn ontwikkeling tot straatdorp. Tussen circa 1870 - 1940 en later verdere verdichting van lintbebouwing.

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan het meest oostelijke deel van de 'Nederzetting'. Ter hoogte van het plangebied is het bebouwingslint nog wel enigszins als zodanig herkenbaar, maar ontbreekt het doorzicht op het achtergelegen gebied door de aanwezige kassen. Door de voorgenomen ontwikkeling kan het lint echter versterkt worden en ontstaat meer doorzicht op het achtergelegen gebied.

5.5. Flora & fauna

Het plangebied is onlangs bouwrijp gemaakt, waarbij alle agrarische opstallen op het perceel zijn gesloopt. Er bevindt zich in het plangebied ook geen opgaande beplanting meer.

In het plangebied zijn daarom geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten. De gemeente acht een nader onderzoek dan ook niet noodzakelijk in het kader van de voorbereiding van deze ruimtelijke onderbouwing.

Wel geldt altijd het algemene zorgplichtartikel. Dit wil zeggen dat bij de bouw en/of sloop van gebouwen altijd zorgvuldig gehandeld moet worden. Dit wil zeggen dat er gedurende de uitvoering van de activiteiten er geen wezenlijke invloed is op beschermde diersoorten en dat schade aan soorten zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.6. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de realisatieovereenkomst.

In de realisatieovereenkomst is tevens opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

7. OVERLEG & INSPRAAK

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage toegevoegd aan het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oosterhout. Er wordt geen aparte overleg- en inspraakprocedure opgestart, maar aangesloten bij de overleg- en inspraakprocedures voor het bestemmingsplan 'Buitengebied'.