

WIJZIGINGSPLAN RIJKSWEG 31, DORST





WIJZIGINGSPLAN RIJKSWEG 31, DORST GEMEENTE OOSTERHOUT

Planstatus	Vastgesteld
Datum	11 - 01 - 2022
Plan identificatie	NL.IMRO.0826.WYZ5BG2013-VA01
Auteur(s)	Samira van Lieshout, Cristian van Kuijk



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	8
4.	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5.	Randvoorwaarden	19
5.1	Archeologie	19
5.2	Bedrijven en milieuzonering	21
5.3	Bodemkwaliteit	23
5.4	Cultuurhistorie	23
5.5	Externe veiligheid	26
5.6	Geluid	27
5.7	Geurhinder	28
5.8	Luchtkwaliteit	28
5.9	Natuurwetgeving	28
5.10	Verkeer en parkeren	30
5.11	Water	32
5.12	Mer-beoordeling	36
6.	Juridische regelgeving	37
6.1	Inleiding	37
6.2	Systematiek van de regels	37
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	38
7.	Uitvoerbaarheid	39
7.1	Economische haalbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen:

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

Bijlage 2: Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een wijzigingsplan is de gewenste functiewijziging van de bestaande bebouwing op het perceel Rijksweg 31 in Dorst (gemeente Oosterhout). De initiatiefnemer is voornemens om de bestemming 'Bedrijf – Semi Agrarisch' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Momenteel kent het perceel de bestemming 'Bedrijf – Semi Agrarisch', specifiek voor een honden en/of kattenpension. Inmiddels is de woning verkocht en is het voorheen hier gevestigde hondenpension beëindigd.

In het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" is binnen de bestemming 'Bedrijf – Semi Agrarisch' een wijzigingsbevoegdheid (artikel 8.6.1) opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. De huidige eigenaren van het perceel willen graag gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid en het perceel gebruiken voor een reguliere woning.

Het college van de gemeente Oosterhout heeft op 18 mei 2021 besloten om in beginsel en onder voorwaarden mee te willen werken aan het planvoornemen.

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg 31 in Dorst, in het buitengebied van de gemeente Oosterhout. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Oosterhout, sectie K, perceelnummer 2883 en heeft een oppervlakte van circa 1.195 m². Tevens betreft het plangebied het perceelnummer 3180 met een oppervlakte van circa 131 m². Het plangebied kent daarmee een totale oppervlakte van circa 1.326 m².

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan open agrarische gronden. Aan de oostzijde ligt een door hagen omgeven weiland. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de Rijksweg. Deze weg staat bekend als de N282, de provinciale weg tussen Breda en Tilburg. Ten westen grenst het plangebied aan de gemeentegrens van de gemeente Breda. De westzijde van het plangebied wordt begrensd door een groen- en waterbestemming, met direct daarachter het Bredaase bedrijventerrein Hoogeind.



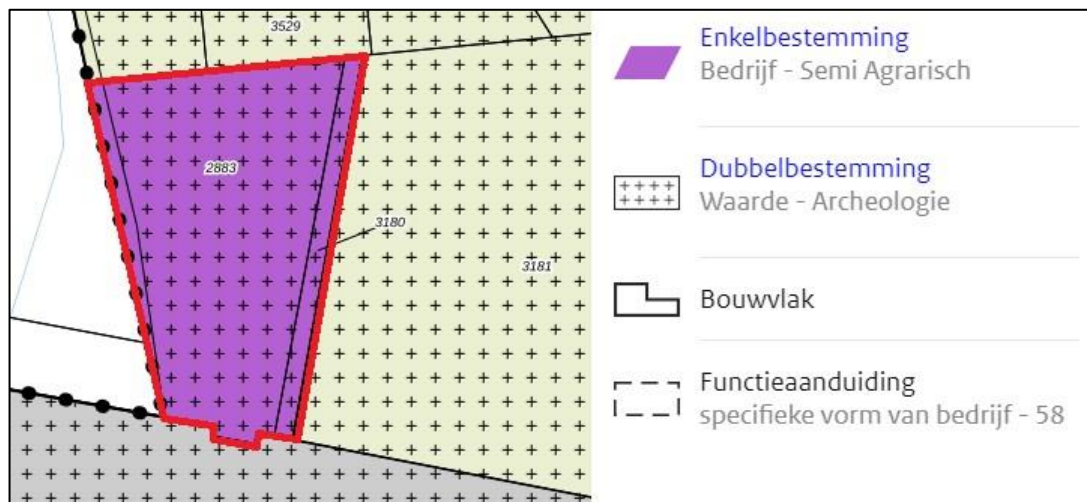
Figuur 1 Omgeving plangebied (plangebied rood omlijnd)



Figuur 2 Ligging plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Oosterhout, vastgesteld op 28 augustus 2014. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming ‘Bedrijf – Semi Agrarisch’ met de specifieke functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 58’. Dit betekent dat ter plaatse een honden en/of kattenpension is toegestaan. Tevens kent het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.



Enkelbestemming en functieaanduiding

De voor ‘Bedrijf – Semi-Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor semi-agrarische bedrijven zoals opgenomen in de Staat van semi-agrarische bedrijven, aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief dagrecreatief medegebruik, erfbeplanting, landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen, een en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder perceelsootsluitingen en overeenkomstig de in de Staat van semi-agrarische bedrijven opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

Op de gronden met de bestemming ‘Bedrijf – Semi Agrarisch’ zijn overeenkomstig de aanduiding aanvullend de volgende bedrijven toegestaan, genoemd in de navolgende Staat van semi-agrarische bedrijven en maximaal één bedrijf per bestemmingsvlak.

Afkorting	Aanduiding	Betekenis in regels	Straat	Huisnummer	Bebouwde oppervlakte (m²)
(sb-58)	Specifieke vorm van bedrijf – 58	Honden- en/of kattenpension	Rijksweg	31	140

Dubbelbestemming

De voor ‘Waarde – Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van nieuwe bouwwerken groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m.

Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 8.6.1 uit het vigerend bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming ‘Bedrijf – Semi Agrarisch’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de bebouwde oppervlakte aan 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;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. kan een grotere oppervlakte aan 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 niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m²;
 - c. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
 2. de extra woning is uitsluitend toegestaan indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1.; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
 3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
 - d. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
 - e. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving (w.o. geur);
 - f. er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m² bedraagt; het resterende deel van het bestemmingsvlak wordt verwijderd;
 - g. de regels van artikel 23 'Wonen' of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 'Wonen-Lint' worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot;
 - h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' opgenomen;
 - i. 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;
 - j. 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.

In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt getoetst aan de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de (milieukundige) randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg 31 in Dorst, in het buitengebied van de gemeente Oosterhout.

De woning aan de Rijksweg 31 betreft een voormalige semi-agrarische bedrijfswoning, die voorheen onderdeel uitmaakte van het hondenpension op het perceel. De bedrijfsactiviteiten van het hondenpension zijn beëindigd. Het betreft een oudere vrijstaande woning van één bouwlaag met een mansardedak, gebouwd in 1930. De woning heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter en een oppervlakte van circa 88 m². De woning heeft een aanbouw bestaande uit één bouwlaag met plat dak. De aanbouw aan de woning heeft een oppervlakte van circa 100 m² en is gedeeltelijk ingericht als binnen verblijf voor de hondenkennel. De woning staat direct aan de parallelweg langs de Rijksweg op een aan de voorzijde smal perceel. Het perceel met een oppervlakte van circa 1.326 m² waaiert naar achteren toe uit.

Aan de oost- en westzijde wordt het perceel door bestaande hagen en bomen (essen) omgeven. Aan de smalle voorzijde van het perceel zijn een inrit en pad naast de woning gelegen, alsmede een kleine tuin omgeven door een haag. Daarnaast is in de tuin bij de woning een schuur aanwezig, bestaande uit één bouwlaag met plat dak. De schuur kent een oppervlakte van circa 37 m² met een goot- en bouwhoogte van 3 meter. De achtertuin van de woning was in gebruik als buitenverblijf voor een hondenkennel. Het voormalige buitenverblijf met bijbehorende schuren kent een oppervlakte van circa 580 m².



Figuur 3 Bestaande situatie plangebied



Figuur 4 Bestaande woning



Figuur 5 Buitenverblijven voormalige hondenkennel

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het planvoornemen betreft de functiewijziging van de bestaande bebouwing op het perceel Rijksweg 31 in Dorst, waarbij de semi-agrarische (bedrijfs)woning gewijzigd wordt naar burgerwoning. Ten aanzien van de woning zelf zullen er geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. De nog aanwezige buitenverblijven van de hondenkennel zullen verwijderd worden.

Om het planvoornemen mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend bestemmingsplan (artikel 8.6.1). Het bevoegd gezag kan de gronden met de bestemming 'Bedrijf – Semi Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor wonen kan worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte aan 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;
De bebouwde oppervlakte aan niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 100 m². Er is enkel een schuur in de achtertuin van circa 37 m² op het perceel aanwezig. Sloop van bebouwing is derhalve niet noodzakelijk.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. kan een grotere oppervlakte aan 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 niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken toegestaan, tot een totale bebouwde oppervlakte van in totaal maximaal 200 m²;
Zie het bepaalde onder a. Het planvoornemen voldoet aan het gestelde maximum bebouwde oppervlakte voor niet voor bewoning bestemde bijbehorende bouwwerken. Afwijking van het gestelde onder a. is niet noodzakelijk.
- c. één extra woning (al dan niet door woningsplitsing) is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de extra woning komt in een pand met een monumentenstatus of in een langgevelboerderij. Over het aspect, of sprake is van een langgevelboerderij wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
 2. de extra woning is uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder sub 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
 3. het pand mag (ten behoeve van de extra woning) niet worden uitgebreid;
Het planvoornemen beoogt niet de realisatie van één extra woning. Het gestelde onder c. is niet van toepassing voor onderhavig planvoornemen.
- d. de toevoeging van de woning is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefklimaat) aanvaardbaar;
In de toelichting van onderhavig wijzigingsplan is dit aspect uitgebreid beoordeeld en op basis daarvan kan gesteld worden dat een woning ter plaatse stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar is.
- e. de situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregeling;
Aan de Rijksweg 50, op circa 78 meter ten zuidoosten van het plangebied, is een garagebedrijf gevestigd. Dergelijke bedrijven vallen onder milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter in rustige woonwijken. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Op een afstand van circa 30 meter ten westen van het plangebied is het bedrijventerrein "Hoogeind" gesitueerd. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3 toegestaan met een bijbehorende richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt voor een klein gedeelte van het bedrijventerrein niet voldaan. Slechts een klein deel van het (nog steeds braakliggende perceel) ligt binnen de richtafstand van 50 meter ten opzichte van de woning Rijksweg 31. De richtafstand van 50 meter is daarnaast van toepassing op een "rustige woonwijk". Indien sprake is van een "gemengd gebied" mag de richtafstand met 1 stap omlaag worden gebracht. In dit geval zou dat een richtafstand van 30 meter betekenen. Aangezien de Rijksweg onderdeel is van de hoofdinfrastructuur en er sprake is van functiemenging langs de Rijksweg, kan het plangebied beschouwd worden als een gemengd gebied en kan de richtafstand met 1 stap omlaag worden gebracht naar 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Tenslotte betreft het hier een bestaande situatie, waarbij de toekomstige bedrijvigheid op het nog braakliggende perceel zal moeten voldoen aan de eisen ten opzichte van woningen uit het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit gelden voor woningen dezelfde normen als voor bedrijfswoningen van derden. De beoogde functiewijziging heeft daardoor geen gevolgen voor de mogelijkheden van het aangrenzende bedrijventerrein. In paragraaf 5.2 van deze toelichting wordt dit aspect nader toegelicht.

- f. *er wordt een bij de woonfunctie passende omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak per woning maximaal 1.500 m² bedraagt; het resterende deel van de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd; Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.326 m². De omvang van het bestemmingsvlak per woning mag maximaal 1.500 m² bedragen. Derhalve is de woonfunctie passend bij de omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen'.*
- g. *de regels van artikel 23 'Wonen' of, ingeval van ligging in het Lint Oosteind, artikel 24 'Wonen-Lint' worden per wooneenheid van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de inhoudsmaat na woningsplitsing niet mag worden vergroot; Voor de planregels is aangesloten bij de regels van artikel 23 'Wonen'.*
- h. *er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; hiertoe wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' opgenomen; De woning zal landschappelijk worden ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De realisatie van het landschappelijk inpassingsplan is juridisch-planologisch gewaarborgd middels de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' en middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.*
- i. *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; Op basis van de genoemde notitie is de ontwikkeling Rijksweg 31 Dorst aan te merken als een categorie 2 ontwikkeling. Voor categorie 2 ontwikkelingen geldt voor de omvang van de landschappelijke inpassing de volgende formule:*

"de lengte van 3 zijden van het bouwblok x een breedte van 3 meter landschappelijke inpassing"

In dit geval heeft het bestemmingsvlak een lengte van 3 zijden van 102 meter (18 + 48 + 36 m). Dit betekent dat de landschappelijke inpassing een omvang van 102 x 3 meter = 306 m² dient te hebben.

- j. 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.

De bestemming valt niet samen met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' of 'Leiding – Olie'. Het gestelde onder j. is derhalve niet van toepassing op het planvoornemen.

Landschappelijke inpassing

Op het perceel Rijksweg 31 wordt de bestemming van het voormalige bedrijf (hondenkennel) met bedrijfswoning vervangen door de bestemming Wonen. Een voorwaarde bij het opstellen van een wijzigingsplan is dat voorzien dient te worden in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan de eisen en regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant". Op basis van deze notitie is de ontwikkeling Rijksweg 31 Dorst aan te merken als een categorie 2 ontwikkeling.

Voor het plan is daartoe een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. De nieuwe ontwikkeling past landschappelijke en stedenbouwkundig in het bestaande beeld van de lintbebouwing langs de Rijksweg. De landschappelijke inpassing rondom het perceel moet conform de "Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" een omvang hebben van 306 m².

De landschappelijke inpassing loopt rondom het grootste deel van het perceel. Uitzonderingen zijn de zuidzijde langs de Rijksweg, waar de bestaande woning en de inrit direct aan de straat is gelegen. Aan de noordzijde wordt een open zichtlijn vanuit de woning richting het aangrenzende open agrarische gebied open gehouden. De landschappelijke inpassing bestaat uit een strook van 2,5 meter breed rondom het perceel met daarin (bestaande) hagen en bomen. In totaal een oppervlakte van circa 310 m².



Figuur 6 Landschappelijke inpassing plangebied

Realiseren open doorzicht

Door het slopen van de voormalige buitenverblijven van de hondenkennel ontstaat er een open doorzicht vanuit de woning naar de achterliggende open agrarische gronden.

Behoud bestaande bomen

De bestaande bomen (essen) langs de westelijke en oostelijke grens van het perceel blijven behouden. In totaal betreft het 15 bomen.

Behoud laurierhaag

Aan de westzijde van het perceel staat een volgroeide laurierhaag op de perceelsgrens met een lengte van circa 65 meter. Deze laurierhaag blijft behouden.

Vervangen coniferenhaag door beukenhaag

Aan de oostzijde van het perceel is momenteel een lage coniferenhaag aanwezig met een lengte van circa 54 meter. Deze coniferenhaag zal over de volledige lengte vervangen worden door een beukenhaag, die beter in het landschappelijke beeld past.

Aanplanten hoogstam fruitbomen

In de noordwesthoek van het perceel worden 3 nieuwe hoogstamfruitbomen aangeplant.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Ladder van duurzame verstedelijking

Het doel van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (de 'Ladder') is het bewerkstelligen van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de NOVI binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder een verantwoording te worden gegeven. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing plangebied

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging en daarnaast wordt de verharding van de buitenverblijven van de voormalige hondenkennel verwijderd. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', omdat het minder dan 12 woningen betreft. Zodoende is het planvoornemen niet Ladderplichtig en is verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet in 2022 in werking.

In december 2018 is de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdogaven komen voort vanuit de basisopgaven. Het gaat om de volgende hoofdogaven:

- Hoofdogave I: werken aan de Brabantse energietransitie
- Hoofdogave II: werken aan een klimaatproof Brabant
- Hoofdogave III: werken aan de slimme netwerkstad
- Hoofdogave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie

Om de doelen voortkomend uit de hoofdogaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in de programma's.

De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve

omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Geen attentiezone waterhuishouding**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Landelijk gebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Verstedelijking afweegbaar**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed);
- **Landelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied);
- **Gemengd landelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied);
- **Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- **Normen wateroverlast**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- **Bescherming Natura 2000**
(overige gebieden).

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

Boven, in of onder een Diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

Een vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem is niet vereist voor een onttrekking binnen deze zone als de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m³ per uur bedraagt en de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Landelijk gebied (art. 3.68 en art. 3.69)

Voor wonen in landelijk gebied wordt in de instructieregels bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toestaat. Daarnaast wordt aangegeven dat het gebruik van een voormalig bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk is, als is verzekerd dat hier geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het planvoornemen betreft momenteel een reeds bestaande bedrijfswoning welke wordt omgezet in een burgerwoning. Hierbij blijft het aantal woningen gelijk en vindt geen opsplitsing plaats. De verharding van de buitenverblijven van de voormalige hondenkennel wordt verwijderd. Het planvoornemen voldoet hiermee aan de instructieregels voor Landelijk gebied.

Normen wateroverlast buiten Stedelijk gebied (art. 4.4)

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- a) 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- b) 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- c) 1/25 per jaar voor akkerbouw;
- d) 1/10 per jaar voor grasland.

Voor bebouwing die is gelegen buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. Gezien de omgeving van het plangebied voornamelijk bestaat uit agrarische gronden, geldt voor het plangebied een overstromingskans van 1/25 per jaar.

De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit, ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau. De normering bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. Zij geeft daarmee helderheid voor de burgers en de bedrijven over het restrisico en hun eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van roerende en onroerende zaken.

In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op het aspect 'water'.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2, artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. 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 (art. 3.6);
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- meerwaardecreatie (art. 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In het landelijk gebied wordt hiermee een bestaand bouwperceel bedoeld. Het beoogde initiatief heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming en het in hergebruik nemen van de bestaande bebouwing. Het planvoornemen zet de bestemming 'Bedrijf – Semi Agrarisch' om in de bestemming 'Wonen'. Het planvoornemen betreft een functiewijziging. De verharding van de buitenverblijven van de voormalige hondenkennel wordt verwijderd. In beginsel zijn er geen plannen voor het oprichten van extra bebouwing. De bebouwingsregeling uit het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" is voor het grootste deel overgenomen. Tevens is een gebiedsaanduiding ten behoeve van landschappelijke inpassing opgenomen in de regels. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag, 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.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening kan deel uit maken van de meerwaardecreatie. In de beoogde situatie wordt invulling gegeven aan de meerwaardecreatie door middel van het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de omgeving. De bestemming 'Bedrijf – Semi Agrarisch' wijzigen naar de bestemming 'Wonen' levert minder belemmering en overlast op voor de woningen in de omgeving van het plangebied.

Kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.8)

In het kader van de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap is bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving noodzakelijk. Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering moet tevens uitgegaan worden van de afspraken in regionaal verband met het Hart van Brabant. Hierin wordt een methodiek voor het bepalen van de tegenprestatie bepaald. In deze notitie worden drie categorieën onderscheiden:

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist);
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist);
- Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van een semi-agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij tevens de bestaande hondenkennels verwijderd worden. Het is een ruimtelijke ontwikkeling met relatief weinig landschappelijke invloed. Volgens de regionale werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant is onderhavig planvoornemen daarmee een categorie 2 ontwikkeling. Het plan dient daarom enkel landschappelijk ingepast te worden. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing is toegelicht in hoofdstuk 3 en is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd.

Conclusie

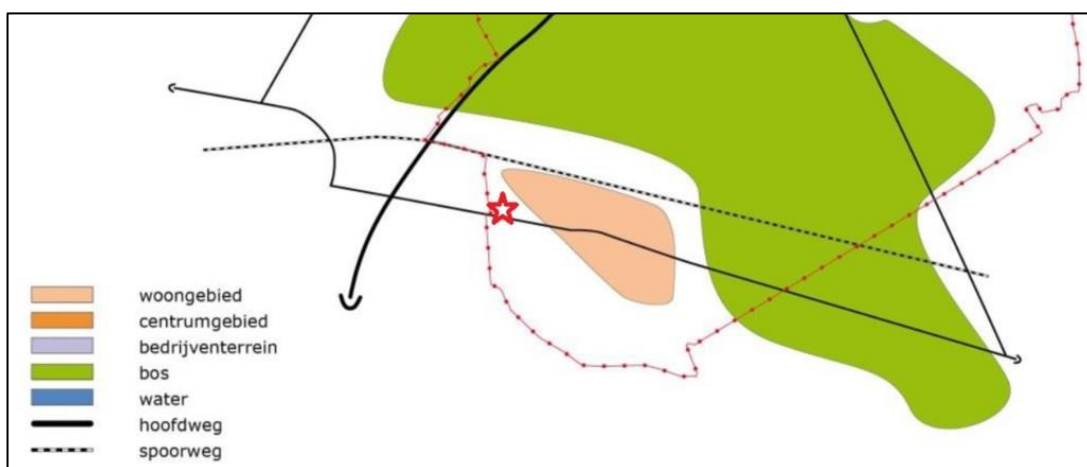
Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oosterhout

De 'Structuurvisie Oosterhout' (vastgesteld op 22 oktober 2013) geeft de visie en de ambitie van de gemeente Oosterhout weer. De structuurvisie dient als integrale basis voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsvisies en beleidsdocumenten.

In alle plannen in de structuurvisie is de ambitie voor het ruimtelijk beleid duidelijk aanwezig: De ruimtelijke ontwikkelingen voor Oosterhout evenwichtig, integraal en kwalitatief goed op elkaar afstemmen. Dit alles gericht op een hoog kwaliteitsniveau als eindresultaat balans en samenhang vormen de essentie. Voor de komende jaren blijven deze centraal staan met het beeld van de bedrijvige 'familiestad' als vaste leidraad. Daarnaast moet natuurlijk worden voorzien in voldoende ontwikkelingsruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Met een goede meegroeierende infrastructuur en met versterking van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten. Bij deze ontwikkelingen zal duurzaamheid toenemend een belangrijke rol gaan spelen.



Figuur 7 Uitsnede visiekaart gemeente Oosterhout (plangebied met rode ster gemarkeerd)

Voor het plangebied zijn geen concrete eisen gesteld. Wel is het beleid van de gemeente Oosterhout erop gericht om de dynamiek van het landschap als sturende factor voor ontwikkelingsmogelijkheden te gebruiken. Het stelsel van paden, wegen en velden vormt de mal waarbinnen toekomstige ontwikkelingen zich dienen te ontwikkelen. Daarnaast streeft de gemeente naar een hoog consistent kwaliteitsniveau en een duidelijke, vaste koers om de schaarse ruimte in Oosterhout zo goed en efficiënte mogelijk te benutten. De kwaliteit zal worden vastgehouden bij de vormgeving en inrichting van de plannen.

Bij de functiewijziging van het perceel aan de Rijksweg 31 in Dorst wordt de woning landschappelijk ingepast, middels een landschappelijk inpassingsplan, conform de regionale werkafspraken van West-Brabant. Op deze wijze wordt in voldoende mate aangesloten bij het kwaliteitsniveau van de gemeente Oosterhout. Daarnaast is sprake van het zo efficiënt mogelijk benutten van de schaarse ruimte, aangezien gebruik gemaakt wordt van de bestaande bebouwing ter plaatse.

Op het moment van vaststelling van de Omgevingsvisie, vervalt deze structuurvisie.

Ontwerp omgevingsvisie

De gemeente Oosterhout heeft een ontwerp Omgevingsvisie opgesteld, die vanaf januari 2021 ter visie is gelegd. Hierin zijn de opgaven opgenomen die de gemeente de komende jaren samen met de inwoners van wijken en dorpen wil oppakken.

Alles wat voor Oosterhout van belang is, is in de Ontwerp Omgevingsvisie op hoofdlijnen benoemd. Het gaat daarbij om wonen, werken, verkeer, landbouw, natuur, leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, milieu, welzijn en gezondheid. De Omgevingsvisie benoemt nieuwe en bestaande opgaven en is mede gebaseerd op recent vastgesteld beleid. In de Omgevingsvisie van de gemeente Oosterhout staan daarom 5 thema's centraal.

1. Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen;
2. Economische vitaliteit
3. Identiteit en ruimtelijke kwaliteit
4. Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
5. Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid.



Figuur 8 Uitsnede ontwerp omgevingsvisie (plangebied rood omcirkeld)

De grootste opgaven voor het deelgebied Dorst, Steenoven en omringend buitengebied zijn:

1. Ruimte voor wonen met behoud van de dorpse identiteit.
2. Streven naar beperken hinder en barrièrewerking spoor.
3. Kwaliteitsversterking en diversificatie van de recreatievoorzieningen in balans met de natuur.

Het planvoornemen draagt bij aan de opgave betreffende ruimte voor wonen met behoud van de dorpse identiteit. Met de functiewijziging blijft de bestaande woning namelijk behouden. Voor de locatie Rijksweg 31 is verder geen specifiek beleid opgenomen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Verdrag van Malta

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

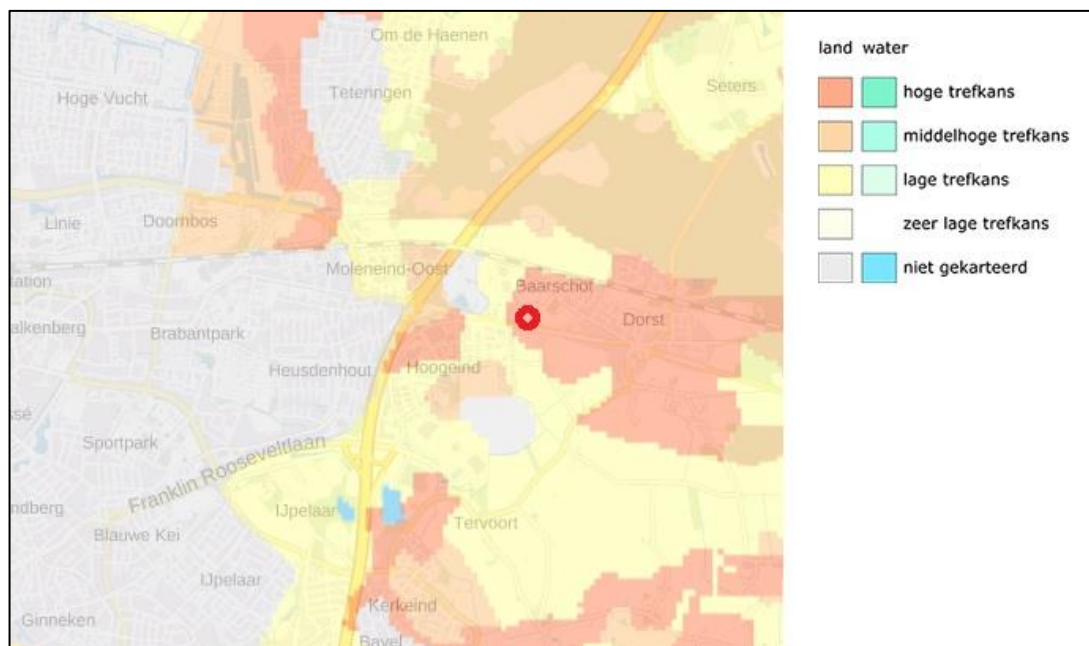
Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Provinciaal beleid

De IKAW (indicatieve kaart archeologische waarden) bevat een vlakdekkende en landsdekkende classificatie van de trefkans op archeologische resten. Deze trefkans is gebaseerd op een kwantitatieve analyse en op archeologische inhoudelijke kennis van het bodemarchief. De kaart is bedoeld als instrument voor de ruimtelijke ordening en voor het beheer en de bescherming van archeologische informatie die in de bodem bewaard is gebleven. Met behulp van deze kaart kan bij diverse planologische beslissingen – zoals ontgrondingen, bodemsaneringen, aanleg van woonwijken, etc. – rekening worden gehouden met de aanwezige archeologische waarden.

Op de IKAW van Brabant heeft het plangebied een hoge trefkans, zoals te zien in figuur 9.



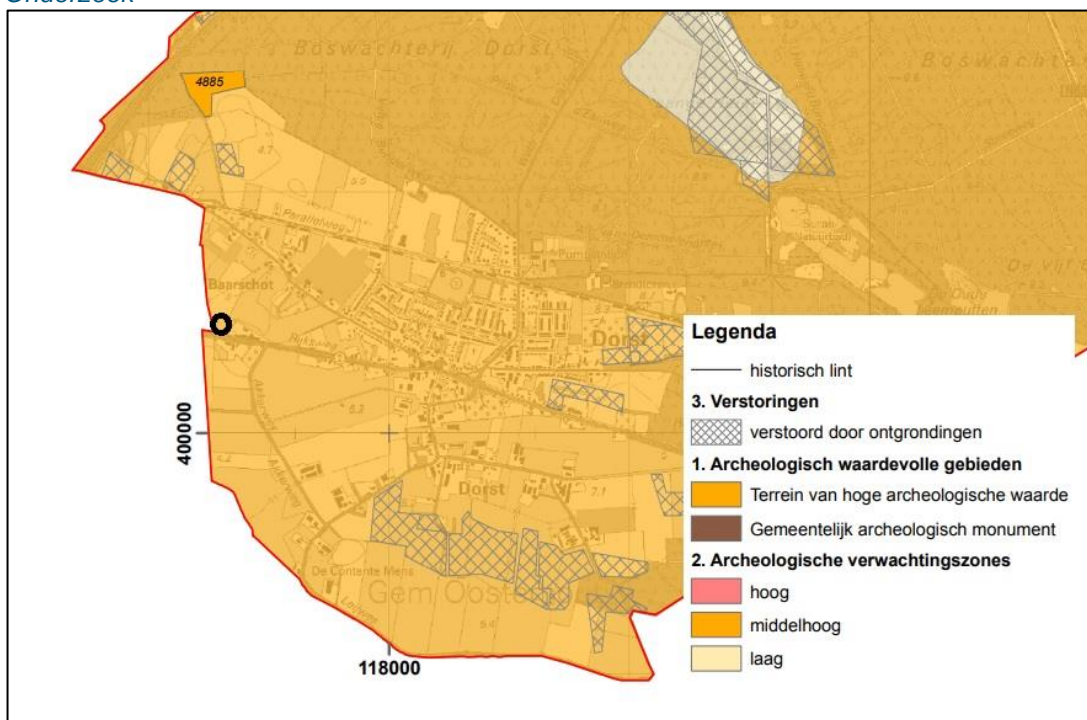
Figuur 9 Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (plangebied rood omcirkeld)

Gemeentelijke archeologiebeleid

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Oosterhout kent vele archeologische bodemschatten, monumentale gebouwen en plekken met een rijke cultuurhistorie. Dit cultuurhistorisch erfgoed bepaalt in belangrijke mate de sfeer en identiteit van de stad en de kerkdorpen. Derhalve heeft de gemeente Oosterhout op 20 januari 2009 de 'Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018' vastgesteld.

De gemeenteraad heeft daarnaast op 25 januari 2012 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 gewogen kunnen worden. Op deze kaart worden tevens voorschriften vastgesteld voor de omgang met archeologische bodemschatten in de ruimtelijke inrichting en in bouwprojecten.

Onderzoek



Figuur 10 Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Oosterhout (plangebied zwart omcirkeld)

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Oosterhout is het plangebied gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische waarde. Voor gebieden met een hoge archeologische waarde geldt dat bodemingrepen in principe niet zijn toegestaan. Indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter en een oppervlakte heeft van 100 m² of meer, is een aanlegvergunning verplicht. In het vigerend bestemmingsplan “buitengebied” is de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald naar de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.

Bij de functiewijziging van het perceel Rijksweg 31 in Dorst vinden geen bodemingrepen plaats. De gestelde grenswaarden worden niet overschreden. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. In de regels van dit wijzigingsplan is de huidige dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ overgenomen. Hiermee worden de archeologische waarden bij toekomstige werkzaamheden beschermd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend”.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt de bestemming ‘Bedrijf – Semi Agrarisch’ gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’. De bestaande bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar een burgerwoning. Daardoor verandert er niets ten aanzien van de gevoeligheid van de woning voor milieueffecten of belemmering van bedrijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving van het plangebied in beeld gebracht, hoewel het op basis van de wettelijke kaders voor dit planvoornemen niet noodzakelijk is.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oosterhout. De nabije omgeving van het plangebied bestaat uit een menging van de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Agrarisch’ en ‘Bedrijf’. Ook ligt het plangebied direct langs de hoofdinfrastructuur. Daarom behoort het plangebied tot het omgevingstype ‘gemengd gebied’. In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rondom het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstanden.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu-categorie	Richtafstand gemengd gebied	Afstand van bestemmingsgrens
Rijksweg 50 A, Dorst	Garagebedrijf (autoverkoop, reparatie- en herstelwerkzaamheden)	2	10 meter	78 m
Baarschot 2, Breda	Industriefunctie - Bedrijf tot en met categorie 3	Tot en met 3.1	30 meter	35 m

Baarschot 12-22 ^E , Breda	Industriefunctie - Bedrijf tot en met categorie 3	Tot en met 3.1	30 meter	75 m
Minervum 7475, Breda	Industriefunctie - Bedrijf tot en met categorie 3	Tot en met 3.1	30 meter	90 m

In de nabije omgeving van het plangebied bevindt zich ten zuidoosten een garagebedrijf. Tevens bevinden zich ten oosten van het plangebied meerdere woonbestemmingen. Ten westen van het plangebied bevindt zich bedrijventerrein Hoogeind, behorende tot de gemeente Breda. In de nabije omgeving van het plangebied zijn bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. Voor de bedrijvigheid wordt voldaan aan de vereiste richtafstand. Tenslotte betreft het hier een bestaande situatie, waarbij de toekomstige bedrijvigheid zal moeten voldoen aan de eisen ten opzichte van woningen uit het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit gelden voor woningen dezelfde normen als voor bedrijfswoningen van derden. De beoogde functiewijziging van 'Bedrijf – Semi Agrarisch' naar 'Wonen' heeft daardoor geen gevolgen voor de mogelijkheden van het aangrenzende bedrijventerrein.

Bij het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven en inrichtingen worden met het planvoornemen niet in hun mogelijkheden beperkt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkeling zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Onderzoek

Met onderhavig planvoornemen wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Dit betreft uitsluitend een functiewijziging van de bestaande bebouwing, waarbij de huidige buitenverblijven voor de hondenkennel verwijderd zullen worden. Hierbij vinden geen bouw- of grondwerkzaamheden plaats. Tevens wordt er geen (nieuwe) milieugevoelige functie toegevoegd, aangezien ter plaatse reeds gewoond wordt. Een verkennend bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in

structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

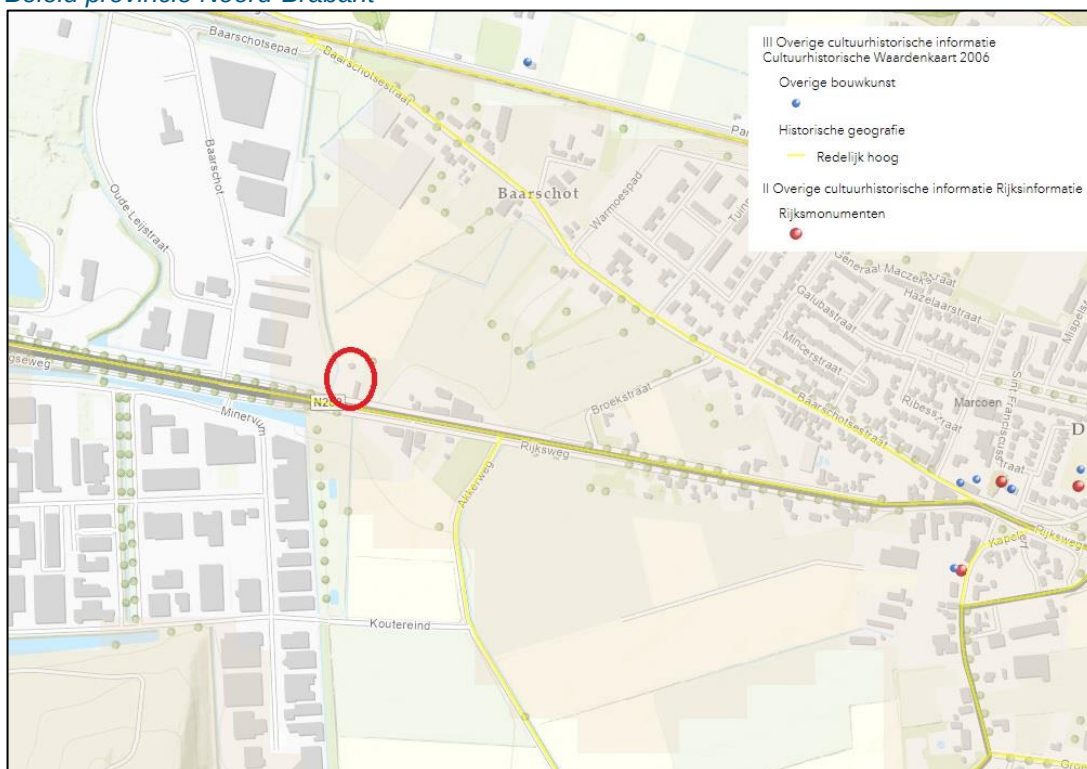
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant



Figuur 11 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied rood omcirkeld)

Baronie

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied gelegen is binnen de regio 'Baronie'. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulissenlandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.;
2. De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen.;
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Beekdal van de Mark" en "Dekzandeiland Alphen-Baarle".

Historische geografie - lijnen

Het plangebied wordt doorsloten door de Rijksweg. De Rijksweg is op kaart III Overige cultuurhistorische informatie Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 tevens aangewezen als 'historische geografie – lijn van redelijk hoge waarde'.

Met het planvoornemen wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten bij het omringende landschap middels een landschappelijke inpassing. Er vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen. Risico's die veroorzaakt worden door luchthavens worden in paragraaf 5.9 behandeld.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Bij (spoor)wegen wordt het begrip plasbrandaandachtsgebied toegepast. Het plasbrandaandachtsgebied is een gebied waar bij het realiseren van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten rekening dient te worden gehouden met de mogelijke gevolgen van een

ongeval met brandbare vloeistoffen. Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) geeft het gebied aan dat een persoon, onbeschermd, als gevolg van de stralingswarmte overlijdt. Deze wordt uitgedrukt in een afstand.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is o.a. bepaald voor een planologische ontwikkeling anders dan de buisleiding, dat er rekening moet worden gehouden met het plaatsgebonden risico zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan, het groepsrisico in bepaalde gevallen moet worden verantwoord en in de gevallen bepaald in het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is vereist voor activiteiten in de vastgelegde belemmeringenstrook.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oosterhout

Daarnaast geldt het door de raad vastgestelde Beleid externe veiligheid van Oosterhout 2017. De gemeente Oosterhout heeft in haar beleid vastgelegd dat externe veiligheid erop is gericht om de risico's voor haar burgers en de bedrijven te voorkomen. Indien er risico's zijn toegelaten worden die zoveel mogelijk beperkt en moeten die beheersbaar zijn. Tenslotte moeten de mogelijkheden voor de evacuatie van personen en de voorbereiding op de bestrijding van een ramp voldoende zijn. Risicobronnen zijn niet toegelaten buiten aangewezen risicogebieden zoals een industrieterrein. Echter kunnen risico's niet worden uitgesloten op bestaande (spoor)wegen en vaarwegen. Het beleid houdt ook in dat minder zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van een risicobron beter moet worden beschermd.

Onderzoek

Een plan, ook een wijzigingsplan, moet voldoen aan de wet- en regelgeving voor het aspect externe veiligheid. en de Beleidsvisie externe veiligheid 2017 van Oosterhout. Daarin is bepaald dat (beperkt) kwetsbare objecten zoals een woning moet worden beschermd tegen de gevaren van aangewezen risicovolle activiteiten. Risicovolle activiteiten zijn activiteiten waarbij gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of vervoerd. Met dit wijzigingsplan wordt de bedrijfswoning planologisch gewijzigd naar een burgerwoning. In beide gevallen is op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen sprake van een kwetsbaar object. Dat betekent dat er geen planologische verandering is in de veiligheidssituatie. Verdere toetsing is dan niet aan de orde.

Conclusie

Met het wijzigingsplan wijzigt de veiligheidssituatie voor het aspect externe veiligheid niet en blijft aanvaardbaar.

5.6 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

Onderzoek

In onderhavige situatie is sprake van een functiewijziging waarbij de situatie voor de woning (het geluidsgevoelige object) niet wijzigt. De woning komt niet dicht bij de weg te liggen. Een nader akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geurhinder

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunde rechten van bedrijven in de omgeving.

Een geurgevoelig object, zoals een woning, moet worden beschermd tegen de geurhinder vanwege een veehouderij. Met dit wijzigingsplan wordt de bedrijfswoning planologisch gewijzigd naar een burgerwoning. In beide gevallen is op basis van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit er sprake van een geurgevoelig object. Dat betekent dat er geen planologische verandering is in de geursituatie. Verdere toetsing is dan niet aan de orde.

Conclusie

Met het wijzigingsplan wijzigt de geursituatie niet en blijft aanvaardbaar.

5.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer luidt 'Luchtkwaliteitseisen' en wordt ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze 'wet' is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

In de Wet milieubeheer zijn grens- en richtwaarden gesteld aan de concentratie van aangewezen verontreinigende stoffen in de lucht. Een plan, ook een wijzigingsplan, moet daaraan worden getoetst. Met dit wijzigingsplan wordt de bedrijfswoning planologisch gewijzigd naar een burgerwoning. Dat betekent dat er geen woning wordt toegevoegd. Verdere toetsing is dan niet aan de orde.

Conclusie

Met het wijzigingsplan wijzigt de situatie voor de luchtkwaliteit niet en blijft aanvaardbaar.

5.9 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn

(instandhoudings-)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Een plan, ook een wijzigingsplan moet voldoen aan de Wet natuurbescherming. Daarin is bepaald dat een plan geen significante gevolgen mag hebben voor een Natura 2000-gebied. Gelet op de afstand tot het dichtstbijgelegen gebied is alleen verstoring door stikstofdepositie nog mogelijk. Daarom moet worden nagegaan of met het plan de stikstofdepositie met meer dan 0,00 molha/jr toeneemt vergeleken met de feitelijke, legale, planologische situatie.

Met dit plan wordt de bestemming gewijzigd van een agrarische bestemming (dierenpension) naar een woonbestemming. Dat betekent dat de stikstofemissie vanwege dieren en het verkeer van bezoekers vervalt. Daarmee neemt de stikstofdepositie af en wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming voor het onderdeel stikstof.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 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 de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermd planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden 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. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

Natura 2000-gebied

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is het 'Ulvenhoutse Bos'. Dit gebied ligt op circa 4,2 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van meer dan 10 kilometer. Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Op circa 710 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, dat bestaat uit kruiden- en faunarijk grasland. Op circa 770 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een ruigteveld, waarin zich tevens een poel en klein historisch water bevindt. Op circa 900 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een droog bos met productie. De bestemmingswijziging naar 'Wonen' heeft geen negatieve effecten op het Natuurnetwerk Nederland. Omdat er geen negatieve effecten te verwachten zijn, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Met het planvoornemen wordt de bestemming gewijzigd van een semi-agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Daarbij vinden geen bouwwerkzaamheden plaats en worden enkel de buitenverblijven voor de hondenkennel verwijderd. Met het planvoornemen worden beschermde planten en dieren niet aangetast. Er zijn geen effecten op beschermde dier- en plantsoorten te verwachten.

Stikstof

Bij een wijzigingsplan is het van belang dat de stikstofdepositie in de feitelijke, legale planologische situatie met het planvoornemen niet toeneemt boven de 0,00 molha/jr, inclusief salderen. Met het planvoornemen is er geen wijziging van de woning in de zin van de Wet natuurbescherming. Met het planvoornemen vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Enkel de buitenverblijven voor de hondenkennel worden verwijderd en het bedrijf (hondenkennel) wordt beëindigd. Tevens neemt het aantal verkeersbewegingen af en daarmee ook de stikstofuitstoot. Gelet hierop is direct zichtbaar dat er sprake is van een afname van stikstofdepositie. Het aspect stikstof vormt dus geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied ligt aan de Rijksweg te Dorst. Deze weg staat bekend als de N282, de provinciale weg tussen Breda en Tilburg. Ter hoogte van het plangebied geldt een maximale snelheid van 50 kilometer per uur. De ontsluiting van het plangebied vanaf het perceel vindt niet direct plaats op de

Rijksweg, maar via een pad waarop ook andere gebouwen zijn ontsloten. Aan de zuidkant van de Rijksweg wordt in de toekomst een snelfietsroute gerealiseerd.

Verkeersintensiteiten

Bestaande situatie

De verkeersgeneratie van de bestaande situatie is in onderstaande tabel weergegeven. Hiervoor is gebruik gemaakt van de CROW uitgave "Toekomstbestendig parkeren 2018". In de normen van de CROW is geen specifieke norm voor een hondenkennel opgenomen. Daarom is de verkeersgeneratie van een arbeidsextensief/ bezoekersintensief bedrijf aangehouden.

Verkeersgeneratie bestaande situatie		
Functie	Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018"	Maximale verkeersgeneratie 'buitengebied'
Vrijstaande woning	Min: 7,8 mvt/etmaal Max: 8,6 mvt/etmaal	8,6 mvt x 1 woning = 8,6 mvt/etmaal
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (± 580 m²)	Min: 3,9 mvt/etmaal per 100 m² bvo Max: 5,7 mvt/etmaal per 100 m² bvo	5,7 mvt x 580 m² / 100 m² = 33,06 mvt/etmaal
Totaal		41,66 mvt/etmaal

Nieuwe situatie

Het planvoornemen voorziet in de beëindiging van de semi-agrarische bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied, waardoor de hierbij behorende verkeersstromen wegvallen. Omdat in het plangebied al een woning aanwezig is, kan ervan uit worden gegaan dat de verkeersgeneratie voor de woning in de toekomst niet verandert. De (buiten)verblijven van de voormalige hondenkennel (± 580 m²) worden verwijderd.

Verkeersgeneratie bestaande situatie		
Functie	Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018"	Maximale verkeersgeneratie 'buitengebied'
Vrijstaande woning	Min: 7,8 mvt/etmaal Max: 8,6 mvt/etmaal	8,6 mvt x 1 woning = 8,6 mvt/etmaal
Totaal		8,6 mvt/etmaal

Door een functiewijziging naar 'Wonen' neemt de verkeersintensiteit af met circa 33 mvt/etmaal. Deze afname zal geen significant, maar positief effect hebben op de verkeersafwikkeling van de Rijksweg.

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. De 'Nota Parkeernormen 2019' van de gemeente Oosterhout biedt houvast voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke functies, zoals wonen. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort. De gemeente sluit hiermee aan bij de CROW uitgave "Toekomstbestendig parkeren 2018".

Omdat er geen specifieke hoofdgroep is waar een hondenkennel onder beschouwd kan worden, zijn de cijfers voor 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)' aangehouden.

Door de bestemmingswijziging naar 'Wonen' zal de parkeerbehoefte wijzigen. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte in de bestaande en toekomstige situatie weergegeven.

Parkeerbehoefte bestaande situatie			
Functie	Oppervlakte/aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Wonen (bedrijfswoning)	Eén woning	Min: 2,0 / woning Max: 2,8 / woning	2,8 pp x 1 woning = 2,8 parkeerplaatsen
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	± 580 m ²	Min: 0,8 / 100 m ² Max: 1,3 / 100 m ²	1,3 pp x 580 m ² / 100 = 4,4 parkeerplaatsen
Totaal			10,34 parkeerplaatsen

Parkeerbehoefte toekomstige situatie			
Functie	Oppervlakte/aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Wonen	Eén woning	Min: 2,0 / woning Max: 2,8 / woning	2,8 pp x 1 woning = 2,8 parkeerplaatsen
Totaal			2,8 parkeerplaatsen

Met het planvoornemen om de bestaande hondenverblijven te verwijderen en de bestemming te wijzigen neemt de parkeerdruk af met circa 7,5 parkeerplaatsen. Het pand aan de Rijksweg 31 beschikt over een eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

5.11 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationaal waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een voortuitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevend kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;

- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het Provinciaal Milieu- en Waterplan:

- 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 onze grondstoffen, energie- en voedselvoorzieningen.

Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssystemen voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van het werk wordt rekening gehouden met de toekomst: klimaatadaptie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- Het Nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- Het optimaliseren van de zoetwatervoorzieningen met het oog op de toenemende droogte;
- Inzet op de bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- Helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- Het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- Afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afval water;
- Een duurzame energie.

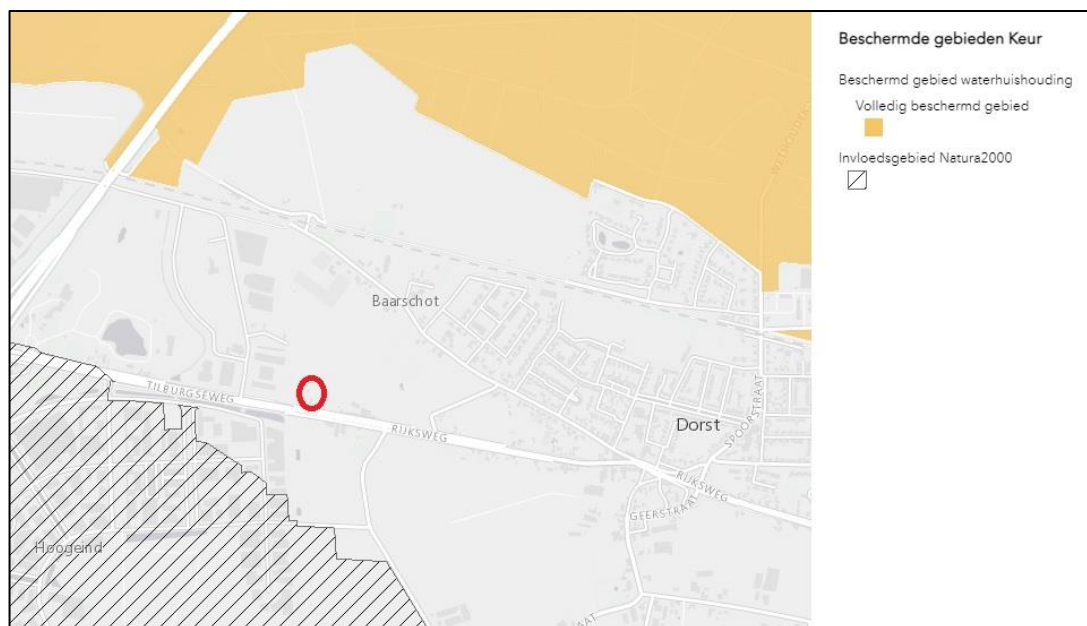
Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De Keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlakte. Hieromtrent is bij de Algemene regels van de keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid;
- Bij een toename van het verharde oppervlakte van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlakte van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Bovenstaande regels zijn in het vervolg beoordeeld voor het plangebied. Voor de inventarisatie van beschermde gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van de keurkaart van

het waterschap Brabantse Delta.



Figuur 12 Uitsnede keurkaart waterschap Brabantse Delta (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied ligt niet in een volledig beschermd gebied of in het invloedsgebied Natura 2000, waardoor geen extra regels gelden met betrekking tot het onttrekken van grondwater. Het planvoornemen bestaat tevens uit een bestemmingswijziging, waarbij geen bouw- of sloopwerkzaamheden worden verricht. Er wordt daarbij geen grondwater onttrokken en er vinden geen andere activiteiten plaats die de waterhuishouding negatief beïnvloeden.

Gemeentelijk water- en rioleringsplan

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Hierin zijn de verantwoordelijkheden vastgelegd ten behoeve van afval-, hemel- en grondwater. In grote lijnen betekent dit dat de gemeente een ontvangstplicht heeft van afvalwater (vervuild water) en een zorgplicht voor grond- en hemelwater. Daarnaast hebben de individuele perceeleigenaren een eigen verantwoordelijkheid voor het inzamelen en afvoeren van afvalwater en het verwerken van regen- en grondwater op het eigen perceel.

De gemeenteraad heeft een water- en rioleringsplan vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met alle waterstromen binnen de gemeente en de zorgplichten vanuit de Waterwet. De belangrijke uitgangspunten in het water- en rioleringsplan voor het water in Oosterhout zijn: schoon water schoon houden, handhaving van de waterkwaliteit en waar noodzakelijk verbeteren, voldoen aan de normen voor volksgezondheid en veiligheid en ontwikkeling van natuur in en om het water waar mogelijk.

Bovenstaande betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op de aanwezige watersystemen. Dit met een toekomstgerichte aanpak/doorkijk met name op het gebied van het klimaat. Intensievere regenbuien kunnen enorme wateroverlast veroorzaken en de in het gemeentelijk grondgebied aanwezige grondwaterwinning voor de drinkwaterproductie kunnen vervuild raken door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het water- en rioleringsplan.

De landelijke voorkeursvolgorde infiltreren-bergen-afvoeren wordt daarom in de Gemeente Oosterhout ook aangehouden om schade bij regenwateroverlast en periodes van droogte te voorkomen of toch in ieder geval te beperken. Waarbij rekening gehouden moet worden met de onderstaande regenbuien als norm:

- Bij 40 mm regen per uur geen water op straat vanuit ondergrondse voorzieningen (infiltratiekratten, waterbergende funderingen, enzovoort)
- Bij 70 mm regen per uur geen inundatie vanuit open voorziening (wadi, sloot, enzovoort)

Bij nieuwbouw geldt dat alle afvoerend verhard oppervlak (inclusief oppervlak van een open voorziening) meetelt in de te verwerken hoeveelheid regenwater. Dit ongeacht de hoeveelheid bestaand verhard oppervlak.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oosterhout, ten westen van de dorpskern van Dorst en ten oosten van de gemeente Breda. Het plangebied kent een totale oppervlakte van 1.326 m². Het perceel bestaat uit bebouwing, verharding, beplanting en gazon.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag die in het plangebied valt via de grond afgevoerd.

Afvalwater

Het afvalwater wordt in de bestaande situatie afgevoerd via het rioolstelsel van de gemeente Oosterhout.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Binnen of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Toekomstige situatie

Het planvoornemen is om de bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming, waarbij geen bouwwerkzaamheden plaats vinden en de buitenverblijven voor de hondenkennel verwijderd worden. Het grootste deel van de tegels wordt hierbij verwijderd. Het aandeel verhard oppervlak neemt met het planvoornemen af met circa 278 m². De bebouwing blijft aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Water compenserende maatregelen voor dit plan zijn daarom niet noodzakelijk. Tevens wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk water- en rioleringsplan.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Totaal oppervlakte plangebied	Circa 1.326 m ²	Circa 1.326 m ²
Bebouwing	Circa 227 m ²	Circa 227 m ²
Verharding perceel	Circa 528 m ³	Circa 250 m ²
Totaal verhard oppervlak	Circa 755 m ²	Circa 477 m ²
Totaal onverhard oppervlak	Circa 571 m ²	Circa 849 m ²
Afname verhard oppervlak		Circa 278 m²

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.12 Mer-beoordeling

Bij een plan, ook een wijzigingsplan, moet worden nagegaan of er gevallen zijn aangewezen waarvoor een milieueffectrapport (m.e.r) moet worden opgesteld dan wel of er gevallen zijn aangewezen waarvoor een milieueffectbeoordeling moet worden uitgevoerd op grond waarvan moet worden beslist of een m.e.r moet worden uitgevoerd. Daarvoor is het wettelijk kader: de Wet natuurbescherming, de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant en de Wet milieubeheer/Besluit milieueffectrapportage. In de Wet natuurbescherming is bepaald dat er een m.e.r moet worden opgesteld in het geval er een passende beoordeling op grond van art. 2.7 Wet natuurbescherming moet worden uitgevoerd. Dat is hier niet het geval omdat er geen significante gevolgen zijn voor de Natura 2000-gebieden (zie natuurbescherming).

In de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant kunnen activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r is vereist. Dat is tot nu toe niet gebeurd.

In de Wet milieubeheer, hoofdstuk 7, is geregeld in welke gevallen een m.e.r moet worden opgesteld en welke procedure daarbij moet worden gevolgd. Dat is uitgewerkt in het Besluit milieueffectrapportage en de bijbehorende bijlage. In het Besluit milieueffectrapportage zijn gevallen aangewezen waarvoor een m.e.r of milieueffectbeoordeling moet worden uitgevoerd (onderdeel C en D van de bijlage en art. 2, vijfde lid). Daaraan moet worden getoetst indien er sprake is van een wijziging in de zin van de Besluit milieueffectrapportage, dat wil zeggen van het project of de installatie.

In dit geval is er geen sprake van een dergelijke wijziging. De bestemming wordt van agrarisch omgezet naar wonen, waarbij de woning en enkele bijgebouwen aanwezig blijven. Dat is geen wijziging in de zin van het Besluit milieueffectrapportage. Dat betekent dat er geen m.e.r is vereist of een milieueffectbeoordeling moet worden uitgevoerd.

Conclusie

Er is geen m.e.r vereist op grond van de Wet natuurbescherming of Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant. Er is geen sprake van een wijziging van de activiteiten in de zin van het Besluit milieueffectrapportage. Er is geen m.e.r of milieueffectbeoordeling vereist.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgegeven.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige wijzigingsplan 'Rijksweg 31, Dorst' aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oosterhout. Hier is voor gekozen, omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de planregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van

de grond en het opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;

- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Wonen

In artikel 3 staan de regels voor de bestemming 'Wonen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor woningen, aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief dagrecreatief medegebruik, erfbeplanting, landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen en één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder tuinen, erven en perceelsontsluitingen. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

Artikel 4 bevat de regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze zones zijn gronden aangewezen die een archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor dat bij werkzaamheden een archeologisch veldonderzoek noodzakelijk is.

Gebiedsaanduidingen

Voor het plangebied is de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' opgenomen. De gronden, welke nader zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' mogen alleen worden gebruikt als landschappelijke inpassing, ten behoeve van de op het bestemmingsvlak toegestane bouwwerken en voorzieningen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het wijzigingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten worden. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Initiatiefnemer en gemeente sluiten daarnaast een planschadeovereenkomst vóór de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan,

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan “Rijksweg 31 Dorst” is opgesteld in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Oosterhout.

Het wijzigingsplan is naar diverse instanties toegezonden in het kader van het wettelijk vooroverleg. De gemeente Breda en het waterschap Brabantse Delta hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

De provincie Noord-Brabant heeft in het planteamoverleg opmerkingen gemaakt over de landschappelijke inpassing. Naar aanleiding van deze opmerkingen is het landschappelijk inpassingsplan aangepast en aangevuld.

Omgevingsdialoog

Daarnaast heeft er overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en omwonenden. Door middel van een (mondeling) omgevingsdialoog is het planvoornemen in februari 2021 voorgelegd aan de buurtbewoners. Het betreft alle omwonenden binnen het beïnvloedingsgebied van het perceel. Hieruit zijn geen bezwaren tegen het planvoornemen naar voren gekomen. De omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd.

Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 18 november tot en met 29 december 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend