



omgevingsvergunning

Rijksweg 133 e.o. Dorst

Oosterhout

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	29-07-2025
IMRO IDN	NL.IMRO.0826.Rijksweg133-0001
PROJECT	Rijksweg 133 Dorst
PROJECTLEIDER	JJ
OPDRACHTGEVER	Futura Vastgoed B.V.
PROJECTNUMMER	20191289
AUTEUR	HM
STATUS	vastgesteld

DISCLAIMER
© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Ruimtelijke motivering BOPA-procedure		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Locatie	6
1.3	Ontwikkeling	11
1.4	Vigerend omgevingsplan en strijdigheden	14
1.5	Procedure	15
1.6	Leeswijzer	16
Hoofdstuk 2	Beleid ruimtelijke ordening	17
2.1	Rijksbeleid	17
2.2	Provinciaal beleid	21
2.3	Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 3	Omgevingsaspecten	32
3.1	Stedenbouw en Welstand	32
3.2	Wonen	36
3.3	Verkeer	36
3.4	Duurzaamheid	43
3.5	Gezondheid	46
3.6	Groen	48
3.7	Water	55
3.8	Archeologie en cultuurhistorie	64
3.9	Milieu	69
3.10	Kabels en leidingen	91
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	92
4.1	Regels en bestemmingen	92
4.2	Voorschriften	92
4.3	Economische uitvoerbaarheid	93
4.4	Kostenverhaal	93
4.5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	94
Hoofdstuk 5	Belangenafweging en conclusie	99



Ruimtelijke motivering BOPA-procedure

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Rijksweg en de Baarschotsestraat, op een markante plaats in het dorp langs een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Dorst, staat het café Dorpszicht. Ontwikkelaar Futura Vastgoed B.V. heeft als initiatiefnemer de (aangrenzende) gronden gekocht en heeft het plan om hier woningbouw te ontwikkelen. Het plan beoogt de realisatie van 25 koopappartementen en 8 grondgebonden koopwoningen. Op basis van het geldend omgevingsplan is een ontwikkeling naar woningbouw niet mogelijk.

Op 22 juli 2024 is de aanvraag met onderbouwing, onderzoeken en andere bijlagen ingediend bij het bevoegd gezag (college van B & W) voor oorspronkelijk 27 appartementen en 8 grondgebonden woningen. Van 20 maart 2025 t/m 30 april 2025 heeft het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegen waarop door belanghebbenden zienswijzen konden worden ingediend. Gelijktijdig is op 11 maart 2025 aan de gemeenteraad bindend advies gevraagd op het voorgenomen besluit (ontwerpbesluit).

Op 3 juni 2025 heeft de gemeenteraad een besluit genomen waarin een positief advies onder voorwaarden is opgenomen (zie bijlage 1 met het raadsbesluit).

Gelet op het advies van de gemeenteraad heeft de aanvrager de aanvraag gewijzigd. Daarmee is de beoogde vijfde bouwlaag vervallen en is het aantal aangevraagde appartementen met 2 verminderd tot maximaal 25. Het aantal appartementen in de goedkopere prijsklasse is ongewijzigd gebleven.

Met de wijziging zal worden voldaan aan de voorwaarden van het advies van de gemeenteraad en is er dus sprake van een positief advies.

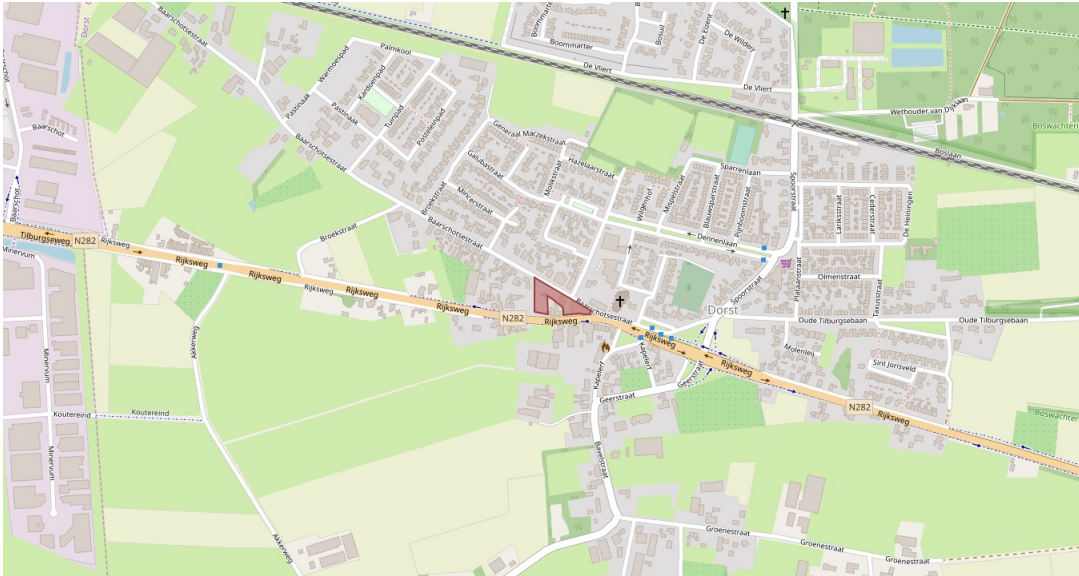
Gelet op de wijziging van de aanvraag zijn de onderbouwing en onderzoeken waar nodig aangepast. Waar en de wijze waarop is in paragraaf 1.3 opgenomen.

1.2 Locatie

1.2.1 Ligging en begrenzing

De locatie voor de beoogde ontwikkeling, het werkingsgebied, is gelegen in Dorst, tussen de Rijksweg (N282) en de Baarschotsestraat. Het werkingsgebied ligt op het kruispunt van de ontstaansplek van Dorst en vormt (nog steeds) een centrale locatie binnen het dorp.

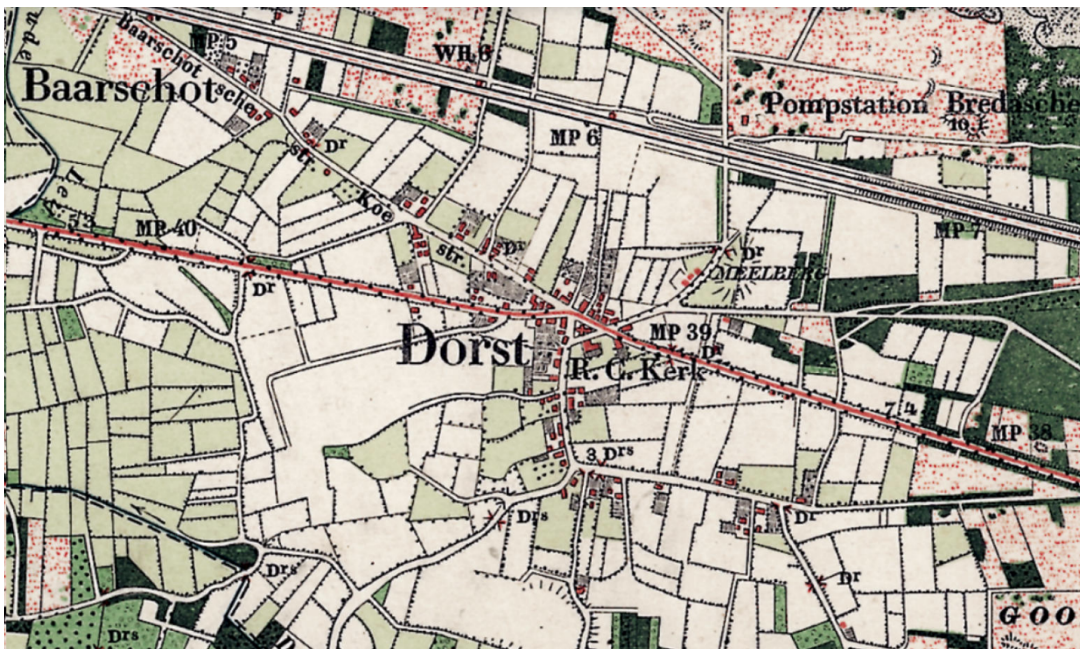
Het werkingsgebied valt binnen de kadastrale percelen OTH01-K-3038, 3039, 4153, 2203 en 1069. De totale oppervlakte is 3.183 m². In figuur 1.1 is de ligging van het werkingsgebied weergegeven. Het betreft een gebied met de functies horeca en wonen.



Figuur 1.1 Ligging werkingsgebied (Bron: Topografische kaart)

1.2.2 Historische omschrijving

Dorst is ontstaan als een lintvormig esdorp, waarbij vanaf de centrale open ruimte in de kern van het dorp linten naar het buitengebied lopen. De bebouwing van het dorp concentreerde zich hierbij met name rond de Bavelstraat, Kapelerf en de Baarschotsestraat (figuur 1.2). Met de aanleg van de Rijksweg tussen Breda en Tilburg werd deze oost-westverbinding een belangrijke verkeersroute. Bij de komst van de spoorlijn ontstond een fysieke barrière tussen het dorp en de bosgebieden rond de Seterse Heide. In de periode tot 1960 vond verdichting van het dorp voornamelijk plaats rond de linten en het Kapelerf. Na 1960 heeft de ontwikkeling van het dorp zich voornamelijk plaatsgevonden in het gebied tussen de Rijksweg en het spoor (figuur 1.3).



Figuur 1.2 Historische kaart 1900 (Bron: Topotijdreis)



Figuur 1.3 Bebouwingshistorie van Dorst (Bron: Topotijdreis)

De provinciale weg 282 (N282) is een provinciale weg in de provincie Noord-Brabant. De weg vormt een verbinding tussen de A27 (ten oosten van Breda) en Tilburg. Tussen Hulten en Tilburg sluit de weg aan op de N260, waarna deze als gemeentelijke weg verdergaat richting Tilburg. De weg is uitgevoerd als tweestrooks-gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 80 km/h. In de gemeente Breda heet de weg Tilburgseweg. In de gemeentes Oosterhout en Gilze en Rijen heet de weg Rijksweg.

Oorspronkelijk was de huidige N282 een rijksweg. Binnen het Rijkswegenplan (1932) was de weg genummerd als rijksweg 63.

Het rijkswegenplan van 1968 voorzag in de aanleg van de huidige A58. De voormalige rijksweg 63 werd van het plan afgevoerd, ten gunste van rijksweg 58, welke een zuidelijker gelegen tracé zou volgen. Dit tracé werd in december 1971 geopend, waardoor de oude rijksweg tussen Breda en Tilburg haar doorgaande functie verloor. Het aantal rijstroken werd daarop van drie naar twee teruggebracht.

Halverweg de jaren '80 werd de weg overgedragen aan de provincie Noord-Brabant. Na de invoering van de Wet herverdeling wegenbeheer in 1993 werd de weg bewegwijzerd als N282.

De route van de Rijksweg tussen Breda en Tilburg is al vroeg een van de belangrijkste wegen in het gebied en de regio, evenals de Baarschotsestraat richting Teteringen. In het werkingsgebied heeft vanaf de 19e eeuw al een café/uitspanning gestaan voor reizigers langs deze route. Dit is in de loop van de jaren verder uitgebreid tot café met een grote zaal voor feesten. De rest van het werkingsgebied heeft altijd een functie als tuin gehad.

Rondom de centrale ruimte van Dorst zijn meerdere historische gebouwen aanwezig. Langs de Baarschotsestraat staan onder andere een kenmerkende langgevel boerderij, de H. Marcoenkerk met de bijbehorende pastorie en het Heilig Hartbeeld. De pastorie wordt op dit moment gebruikt als maatschappelijke voorziening en biedt huisvesting aan een BSO en kinderopvang.

1.2.3 Structuur werkingsgebied

In figuur 1.4 is een luchtfoto met de aanduiding van het werkingsgebied weergegeven. Zoals hiervoor al gesteld heeft het werkingsgebied met name een horeca-functie. Op de hoek van het perceel is tot 2019 namelijk het café Dorpszicht gevestigd geweest. Het café bestaat uit een bar met feestzaal en heeft daarnaast nog een terras buiten. De rest van het werkingsgebied is ingericht als parkeerterrein en tuin bij de omliggende woningen, waarbij tevens een garagebox gesitueerd is en opslag plaatsvindt. De bebouwing is geconcentreerd op de hoek van de Baarschotsestraat en de Rijksweg en langs de Baarschotsestraat. Het westelijk deel van het werkingsgebied is voornamelijk onbebouwd en bestaat uit grasland, een moestuin en overige verharding. Een aantal afbeeldingen van de huidige situatie zijn weergegeven in de figuren 1.5 t/m 1.8.



Figuur 1.4 Luchtfoto huidige situatie (Bron: Google Maps)



Figuur 1.5 Huidige situatie café Dorpszicht gezien vanaf kruising Baarschotsestraat en Rijksweg (Bron: Google Earth)



Figuur 1.6 Huidige situatie café Dorpszicht gezien vanaf Baarschotsestraat (Bron: Google Earth)



Figuur 1.7 Huidige situatie gezien vanaf Rijksweg (Bron: Google Earth)



Figuur 1.8 Huidige situatie parkeerterrein gezien vanaf Rijksweg (Bron: Google Earth)

1.3 Ontwikkeling

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 25 koopappartementen (waarvan 12 appartementen in categorie 'duur' en 13 appartementen in de categorie 'middelduur'), 2 vrijstaand geschakelde woningen aan de Rijksweg en 6 geschakelde patiowoningen aan de Baarschotsestraat. Het stedenbouwkundig plan is opgenomen als bijlage 2 bij voorliggende motivering. Een overzicht met oppervlaktegegevens van de woningen is opgenomen als bijlage 3. Bijlage 4 toont inrichtingstekeningen van de bijbehorende infrastructuur.

Op de hoek van de Rijksweg en de Baarschotsestraat wordt een markant gebouw van maximaal vier bouwlagen gerealiseerd (gebouw C in figuur 1.9). De locatie is gelegen op de kruising van twee belangrijke ontsluitingswegen van Dorst. Een appartementengebouw sluit op deze locatie goed aan op de omgeving. In het gebouw worden 25 appartementen gerealiseerd. Op de begane grond wordt een parkeergarage met 29 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De entree van het appartementengebouw en de parkeergarage is gesitueerd aan de Baarschotsestraat. Op de tweede en derde bouwlaag worden 9 appartementen per bouwlaag gerealiseerd. Op de vierde bouwlaag worden 7 appartementen gerealiseerd. Verder wordt het platte dak voorzien van zonnepanelen. De bouwhoogte van het appartementengebouw bedraagt maximaal 13,4 meter.

De 6 geschakelde patiowoningen worden gerealiseerd aan de Baarschotsestraat (aangeduid als B in figuur 1.9), waarbij de voorgevels zijn gesitueerd op deze straat. De woningen bestaan uit een laag met een hoge kap. De twee eindwoningen in deze rij hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. De middelste vier woningen hebben een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

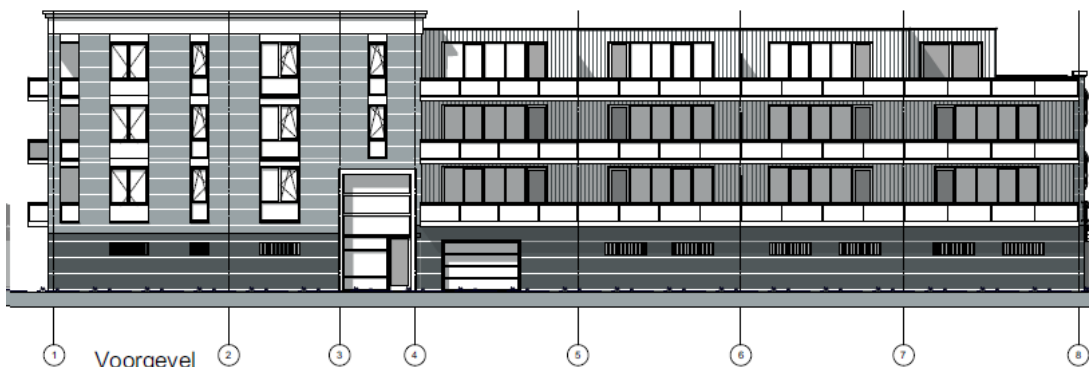
Aan de Rijksweg worden twee woningen gebouwd die middels de garages geschakeld zijn (aangeduid als A in figuur 1.9). Deze woningen bestaan uit twee lagen met een kap en hebben daarnaast een garage. De woningen hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

In figuur 1.9 is de toekomstige inrichting in beeld gebracht. De figuren 1.10 t/m 1.12 geven een impressie van de beoogde bebouwing in het werkingsgebied.



inrichting (Bron: Condor Bouwadvies)

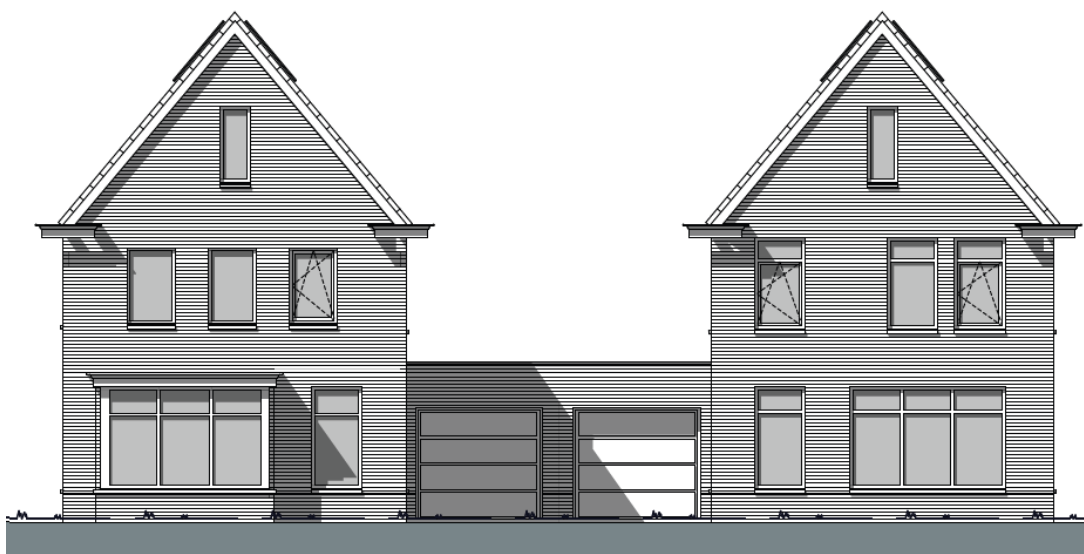
Figuur 1.9 Toekomstige



Figuur 1.10 Geveltekening appartementen zijde Baarschotsestraat (Bron: Condor Bouwadvies)



Figuur 1.11 Geveltekening voorzijde 6 geschakelde patiowoningen aan de Baarschotsestraat (Bron: Condor Bouwadvies)



Figuur 1.12 Geveltekening voorgevel vrijstaand geschakelde woningen aan de Rijksweg (Bron: Condor Bouwadvies)

Verwerking wijziging van de aanvraag

Met de wijziging van de aanvraag zoals beschreven in paragraaf 1.1 vervalt de in de oorspronkelijke aanvraag opgenomen vijfde bouwlaag evenals de twee daar geprojecteerde appartementen. Het aantal appartementen in de aanvraag bedraagt daarmee 25. Het betreffen geen appartementen in de lagere prijsklassen zodat het niet ten koste gaat van het aandeel daarvan in het project.

In deze onderbouwing zijn de aantallen woningen en bouwlagen en tekeningen daarop integraal aangepast.

Alleen daar waar het in beginsel gevolgen kan hebben is dat in de betreffende paragraaf specifiek vermeld met als kopje "Gevolgen gewijzigde aanvraag".

Hieronder zijn de verschillende thema's opgesomd met verwijzing naar de paragraaf.

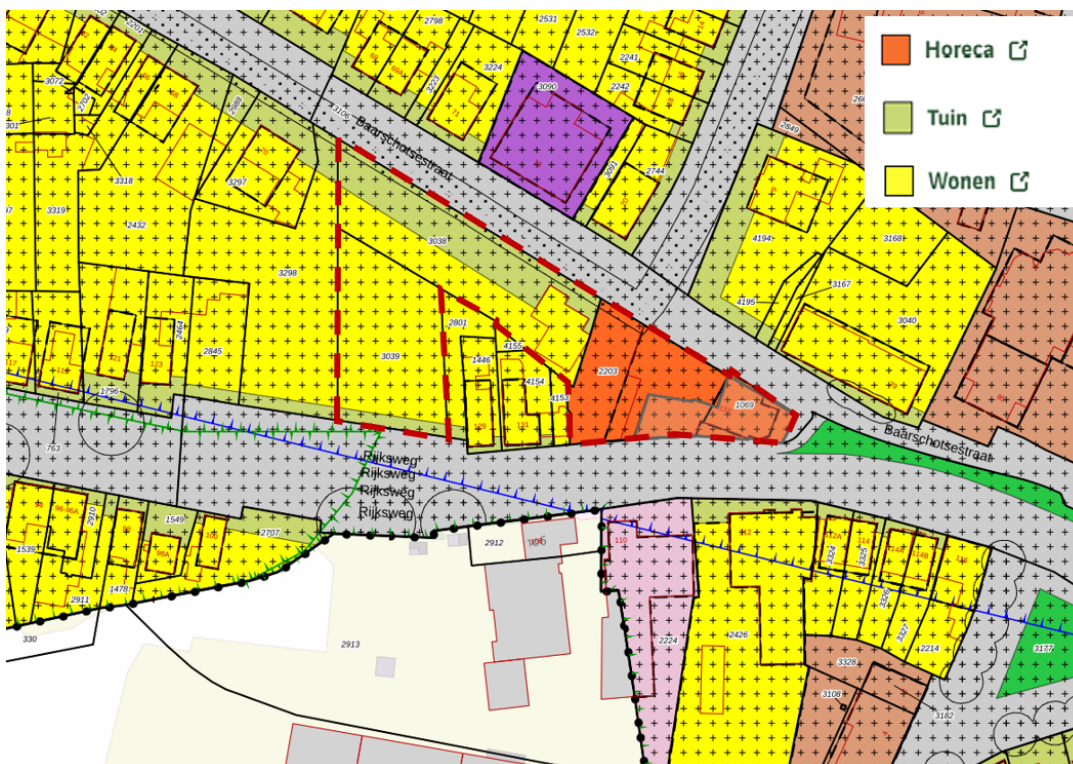
- 2.1.3 Laddertoets;
- 3.1.3 Schaduwwerking en daglichttoetreding;
- 3.1.5 Windhinder;
- 3.3.1 Verkeer;
- 3.3.3 Parkeren;
- 3.9.2 Geluid (incl. conclusie).

Daarnaast kunnen er wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben plaatsgevonden. Ook die zijn dan specifiek aangegeven.

Voor het overige zijn de onderbouwing en onderzoeken niet gewijzigd.


1.4 Vigerend omgevingsplan en strijdigheden

Voor het werkingsgebied geldt het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Oosterhout met daarin (onder andere) het 'Bestemmingsplan Dorst 2023', vastgesteld op 30 augustus 2024. In dit bestemmingsplan, weergegeven in figuur 1.13, hebben de gronden de bestemmingen 'Horeca', 'Wonen' en 'Tuin'.



Figuur 1.13 Bestemmingsplan Dorst 2023 met aanduiding werkingsgebied (Bron: Regels op de kaart)

Een deel van het perceel heeft al de bestemming 'Wonen'. Door het ontbreken van een bouwvlak is het toevoegen van woningen niet toegestaan. Binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Horeca' is een op zichzelf staande



woonfunctie in het geheel niet toegestaan. Daarnaast is het bouwvlak en de maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes bij de bestemming 'Horeca' niet toereikend voor de beoogde ontwikkeling.

Met de vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waar deze motivering bij hoort, wordt op bovenstaande onderdelen afgeweken.

1.5 Procedure

1.5.1 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Initiatiefnemer vraagt de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan om af te wijken van het omgevingsplan. Daarbij gaat het om specifiek de volgende afwijkingen:

- Omgevingsplanactiviteit afwijkend bouwen:
 1. omgevingsplan staat gebouwen buiten het bouwvlak niet toe;
 2. omgevingsplan staat de gewenste bouwhoogtes niet toe;
- Omgevingsplanactiviteit wonen:
 1. omgevingsplan staat activiteit wonen ter plaatse van de bestemming 'Horeca' en 'Tuin' niet toe.

In dit geval gaat het om een gefaseerde BOPA. De eerste 'fase' bestaat uit een aanvraag voor bovengenoemde activiteiten. De gefaseerde BOPA biedt de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan een ontwikkeling waarvan het ontwerp nog niet definitief en (civiel)technisch uitgewerkt is. De aanvraag waarvoor in de eerste fase een vergunning is verleend, het zogenoemde “planologisch” basisbesluit, wordt getoetst aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De tweede vergunningaanvraag wordt alleen beoordeeld op de onderdelen waarin de eerste fase niet voorziet. Er vindt geen toetsing meer plaats aan ETFAL want op grond van artikel 12.27a van het Bkl is in ieder geval sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

1.5.2 Bevoegd gezag

Het college van B&W is het bevoegd gezag bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA. In sommige gevallen zijn Gedeputeerde Staten of de minister het bevoegd gezag, bijvoorbeeld als een zogenaamde 'wateractiviteit' of 'flora en fauna-activiteit' aan de orde is.

1.5.3 Voorbereidingsprocedure

Op de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is de reguliere procedure van toepassing, tenzij initiatiefnemer verzoekt en/of het bevoegd gezag besluit om toepassing te geven aan de uitgebreide procedure of wanneer dit wettelijk zo is bepaald. In dit geval is door de initiatiefnemer verzocht om toepassing te geven aan de uniforme openbare (uitgebreide) voorbereidingsprocedure. Grondslag hiervoor is artikel 16.65, lid 4, Ow. Het college wordt geacht 3.4 Awb toe te passen, maar zal daarbij wel moeten onderbouwen of er wordt voldaan aan de eisen in artikel 16.65.



1.5.4 Adviesrecht

In de Omgevingswet (§ 16.2.3. Betrokkenheid van andere bestuursorganen) is bepaald dat in sommige gevallen het advies van andere bestuursorganen of adviseurs kan of moet worden betrokken bij een beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning voor een BOPA. Het kan dan gaan om de gemeenteraad en Gedeputeerde Staten.

Gemeenteraad

Volgens het 'Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oosterhout houdende adviesrecht bij besluitvorming over buitenplanse omgevingsplanactiviteiten' (22 december 2021) dient bindend advies te worden aangevraagd aan de gemeenteraad bij het bouwen van meer dan 2 woningen binnen de bebouwde kom.

Dit betekent in dit geval dat de gemeenteraad om advies moet worden gevraagd voorafgaand aan de beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA door het college. Het advies van de gemeenteraad is bindend. In paragraaf 4.5.2 wordt hier verder op ingegaan.

Gedeputeerde Staten

Op 7 november 2023 heeft Gedeputeerde Staten (GS) van provincie Noord-Brabant een lijst van gevallen vastgesteld waarbij GS van haar adviesrecht gebruik wil maken voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Advies van GS is nodig als instructieregels van toepassing zijn die voorkomen in de vastgestelde lijst. Geen van die instructieregels zijn in dit geval aan de orde, waardoor geen advies van GS benodigd is. GS zal op de gebruikelijke wijze in de planologische procedure worden betrokken. In paragraaf 4.5.3 wordt hier verder op ingegaan.

1.5.5 Verwerken verleende omgevingsvergunningen

In artikel 4.17 van de Omgevingswet is opgenomen dat de gemeente een voortdurende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verwerkt in het omgevingsplan.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het geldende beleid. In hoofdstuk 3 worden de omgevingsaspecten beschreven en getoetst aan beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de procedure en de uitvoerbaarheid van de buitenlandse omgevingsplanactiviteit, zowel juridisch, maatschappelijk als economisch. In hoofdstuk 5 wordt tenslotte geconcludeerd of wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 **Beleid ruimtelijke ordening**

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het recente Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en getoetst of voorliggende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan het beleid.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en onder intrekking van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Er zijn 21 nationale belangen beschreven die het lokale en regionale belang overstijgen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Toetsing

Gezien de aard van dit project zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- (1) Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- (2) Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
- (5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften;

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 5 is de onderbouwing terug te vinden in paragraaf 2.1.3 (Ladder voor duurzame verstedelijking). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Dat geldt ook voor een omgevingsvergunning waarmee van het omgevingsplan wordt afgeweken. Op deze plek volstaat de conclusie dat sprake is van een duurzame ontwikkeling die aansluit op de woningbehoeften.

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 2 kan worden opgemerkt dat in hoofdstuk 3 het project aan de hand van de relevante aspecten in de fysieke leefomgeving is gemotiveerd, gevolgd door een algehele afweging van het project in hoofdstuk 5. Op deze plek volstaat de conclusie dat met het project sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.


2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

De wetgever heeft in de Omgevingswet de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd, om nationale en provinciale belangen te beschermen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

Hoofdstuk 8 van het Bkl bevat beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen. Deze beoordelingsregels gelden voor omgevingsvergunningen waarvoor het Rijk de vergunningplicht bepaalt in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving of het Besluit bouwwerken leefomgeving. Beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen waarvoor decentrale overheden de vergunningplicht bepalen staan in het omgevingsplan, de waterschapsverordening of de omgevingsverordening.

De beoordelingsregels in het Bkl gaan over:

- algemene beoordelingsregels
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur
- waarborgen van de veiligheid
- beschermen van de gezondheid en van het milieu
- duurzaamheid en bruikbaarheid



In het Bkl is in artikel 8.0a lid 2 opgenomen dat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies in het omgevingsplan het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Afdeling 5.1 van het Bkl stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:

- algemene bepalingen
- waarborgen van de veiligheid
- beschermen van de waterbelangen
- beschermen van de gezondheid en van het milieu
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
- behoud van ruimte voor toekomstige functies
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

Afdeling 5.2 van het Bkl bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over:


- voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen
- lokale spoorwegen binnen vervoerregio's
- lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool
- bebouwingscontour jacht
- bebouwingscontour houtkap

Autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen

Rijkswaterstaat is beheerder van de rijkswegen en is vanuit die functie ook vergunningverlener voor activiteiten op en in de nabijheid van rijkswegen. De basis daarvoor is de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr). Er wordt onderscheid gemaakt naar vrijwaringszones en beheerzones. De vrijwaringszones zijn bedoeld om voor de korte en lange termijn de bestaande infrastructuur te beschermen en het gebruik te waarborgen. Gemeenten wordt gevraagd om in hun plannen geen bouw- en gebruiksmogelijkheden op te nemen die vanuit de Wbr niet mogelijk zijn. Deze vrijwaringszone heeft langs de A27 en A59 een breedte van 50 meter en wordt gemeten vanuit de buitenste kantstreep van de rijbaan. De beheerzone ligt op een kleinere afstand dan de vrijwaringszone en is derhalve niet opgenomen.

In artikel 5.133 van het Bkl is bepaald dat langs autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen een reserveringsgebied kan worden aangewezen ten behoeve van mogelijke toekomstige wegverbredingen en ten behoeve van nieuw aan te leggen autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen.

Toetsing



Het werkingsgebied van voorliggende omgevingsvergunning heeft weliswaar betrekking op de Rijksweg A27/Rijksweg A59, maar de wegdelen die binnen het werkingsgebied liggen zijn niet opgenomen als reserveringsgebied voor wegverbreding. Het plangebied is niet gelegen binnen het reserveringsgebied en het beperkingengebied van de hoofdspoorweg Breda-Tilburg (door Dorst).

Daarnaast is met behulp van de digitale voorziening 'Regels op de kaart' (Omgevingsloket) voor het projectgebied bepaald welke gebiedsgerichte instructieregels uit het Bkl voor dit project relevant zijn. Voor zover thematische instructieregels (omgevingsaspecten) uit het Bkl van belang zijn voor dit project, vindt een afweging van deze instructieregels plaats in hoofdstuk 3 van deze motivering. Overige instructieregels uit het Bkl zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

2.1.3 Ladder voor 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 wijziging van een omgevingsplan (art. 5.129g Bkl) of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (art. 8.0b Bkl) 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder een verantwoording te worden gegeven. De onderbouwing bij de nieuwe ontwikkeling heeft zodoende:

- Een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- En, indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.


Toetsing

Initiatiefnemer is voornemens een herontwikkeling mogelijk te maken op de locatie Rijksweg 133. Het plan maakt de realisatie van 25 appartementen en 8 grondgebonden woningen mogelijk. De appartementen bestaan uit 13 middeldure appartementen en 12 dure appartementen. De grondgebonden woningen worden in het dure segment gerealiseerd.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt een BOPA-procedure doorlopen en is voorliggende ruimtelijke motivering opgesteld. Onderdeel van deze ruimtelijke motivering is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder').

Een uitgebreide rapportage met deze toets is opgenomen als bijlage 5. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de beoogde woningen op basis van de vraag en harde planvoorraad voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Daarnaast ligt het werkingsgebied binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee is het plan in lijn met de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De opgenomen laddertoets is worst-case opgezet. Dat wil zeggen dat de motivering, vanwege de tussentijdse



wijziging van de aanvraag omgevingsvergunning, ruimer is opgezet dan daadwerkelijk in de boogde situatie wordt gerealiseerd. De planwijziging zoals beschreven in paragraaf 1.3 zorgt er niet voor dat resultaten uit deze toets veranderen waardoor gesteld kan worden dat de opgenomen laddertoets nog steeds bruikbaar is als motivering van dit aspect.

Daarnaast voldoet het ook aan de eisen voor een duurzame ontwikkelingen. De ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, door de inbreiding binnen de bestaande kern worden geen gebieden buiten bestaand stedelijk gebied aangewend voor realisatie. Daarnaast worden de woningen volgens de laatste normen voor nieuwbouw gerealiseerd en passen binnen de eisen voor duurzaamheid.

2.1.4 Conclusie

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling wordt verantwoord (zie ladderonderbouwing) van het vastgestelde beleid afgeweken. De beoogde ontwikkeling past verder binnen de kaders en randvoorwaarden van het Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking.

Toetsing

Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'stedelijk gebied'. Herbestemmen wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) opgaven met oog op herontwikkeling en transformatie in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij door de herontwikkeling van een verouderde locatie in bestaand stedelijk gebied en het toevoegen van woningen.

2.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant (Ov) vastgesteld. De Ov is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan ontwikkelingen en vormt een direct toetsingskader voor ontwikkelingen. In de Ov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Ov staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie.

Voor elke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van de Ov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied. Bij het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet de gemeente de regels uit de Ov toepassen.

De volgende artikelen uit de instructieregels zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 5.17 Grondwaterbeschermingsgebied

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Grondwaterbeschermingsgebied strekt mede tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater en de bodem.

Lid 2

Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, stelt regels die:

- a. het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen;
- b. de ontwikkeling van functies en activiteiten die risico's geven voor de kwaliteit van het grondwater beperkt, zoals stedelijke ontwikkeling, het houden van evenementen en milieubelastende activiteiten waarbij schadelijke stoffen worden gebruikt; en
- c. het gebruik van schadelijk uitloogbaar bouw materiaal verbieden.

Lid 3

Als schadelijk uitloogbaar bouw materiaal wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. zink, lood, koper;
- b. gewolmaniseerd hout;
- c. teerbitumen.


Artikel 5.27 Attentiezone geluid provinciale weg

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse de Attentiezone geluid provinciale weg laat alleen geluidgevoelige gebouwen toe met een geluidsbelasting tussen de 55 dB Lden en 60 dB Lden als is geborgd dat ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel.

Lid 2

Een omgevingsplan ter plaatse van de Attentiezone geluid provinciale weg laat alleen geluidgevoelige gebouwen toe met een geluidsbelasting van 60dB Lden of hoger als:

- 
- a. alle gevels waar de geluidbelasting 60 dB Lden of hoger is worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel; en
 - b. er ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel.

Lid 3

Als de realisatie van een geluidluwe zijde vanwege stedenbouwkundige redenen niet inpasbaar is, wordt in afwijking van het eerste en tweede lid, onder b, een geluidluwe plek gerealiseerd.

Lid 4

In het geval dat de geluidgevoelige bebouwing binnen de bebouwde kom ligt, kunnen de waarden, bedoeld in de aanhef van het eerste en tweede lid, worden verhoogd met 5 dB(A).

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

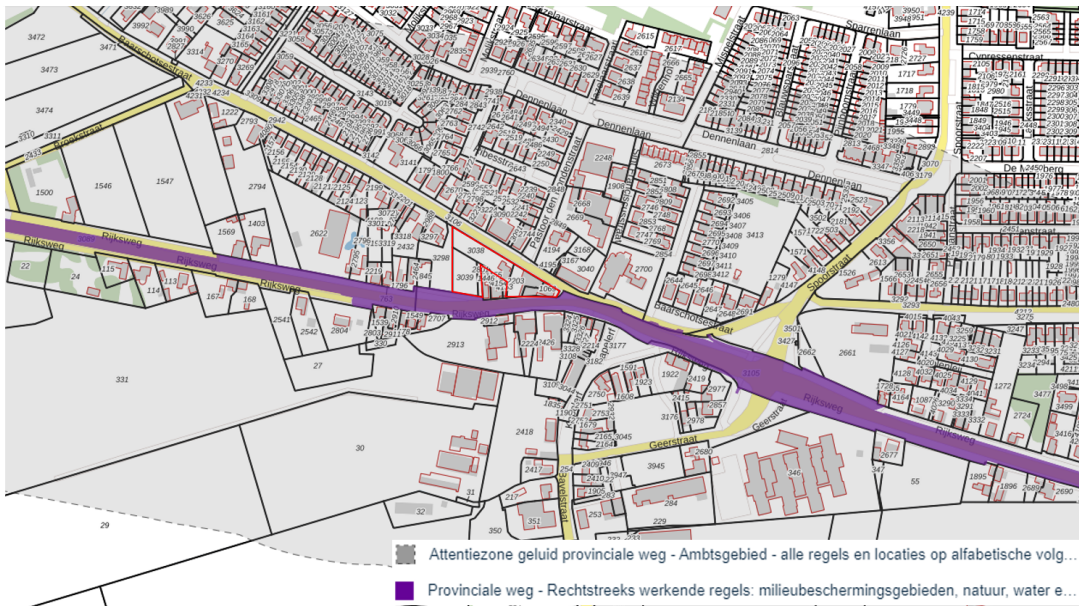
Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Toetsing

Artikel 5.17 Grondwaterbeschermingsgebied

Het werkingsgebied bevindt zich in een grondwaterbeschermingsgebied, weergegeven in figuur 2.1. Binnen deze grondwaterbeschermingsgebieden zijn woningen, wegen en bedrijven toegestaan, maar er gelden wel wettelijke regels om vervuiling van het grondwater te voorkomen.



Figuur 2.2 Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant kaart 8 met aanduiding werkingsgebied (Bron: Provincie Noord-Brabant)

De instructieregel 5.27 stelt dat van een nieuwe toegelaten woning tenminste één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde met een te openen deel moet hebben, indien de geluidbelasting hoger is dan 60 dB en niet hoger is dan 65 dB (lid 1 en lid 4). Hier wordt alleen het geluid van de provinciale weg bedoeld.

Lid 2 is niet van toepassing omdat de geluidbelasting vanwege de Rijksweg N282 niet hoger zal zijn dan 65 dB (lid 2 en lid 4). Dat moet worden geborgd in het besluit. Dat gebeurt niet door hogere waarden vast te stellen.

Het voorgaande betekent dat, gelet op het geluidrapport bij dit besluit, bij de appartementen 6b_A, B, C, 7_A, B, C, 8a_A,B,C, 9a_A, B (zie bijlage 12 figuur 3 en bijbehorende resultatentabel) een geluidluwe gevel moet worden gemaakt als bedoeld in de Omgevingsverordening met daarin tenminste één te openen deel.

Een geluidluwe zijde als bedoeld in de Omgevingsverordening is gedefinieerd als dat de cumulatieve geluidbelasting, dus ook van gemeentewegen, niet hoger is dan 50 dB.

Voor het geluid moet worden uitgegaan van de geldende reken- en meetvoorschriften als bedoeld in de Omgevingsverordening. Daarvoor is de Vangnetregeling relevant (de Lcum in het rapport).

Daaraan wordt bij de achtergevel van app. 7, 8 en 9 voldaan (zie bijlage 12 figuur 3 en bijbehorende resultatentabel). Appartement 6 heeft echter geen geluidluwe zijde. Indien alle gevels als niet-gevoelige gevel worden uitgevoerd, met uitzondering van achter het balkon en bij het balkon maatregelen worden getroffen (balkonscherm/absorptie), is het technisch uitvoerbaar om de 60 dB op de gevel niet te overschrijden. Dan geldt de verplichting uit art. 5.27 lid 2 van de verordening niet.

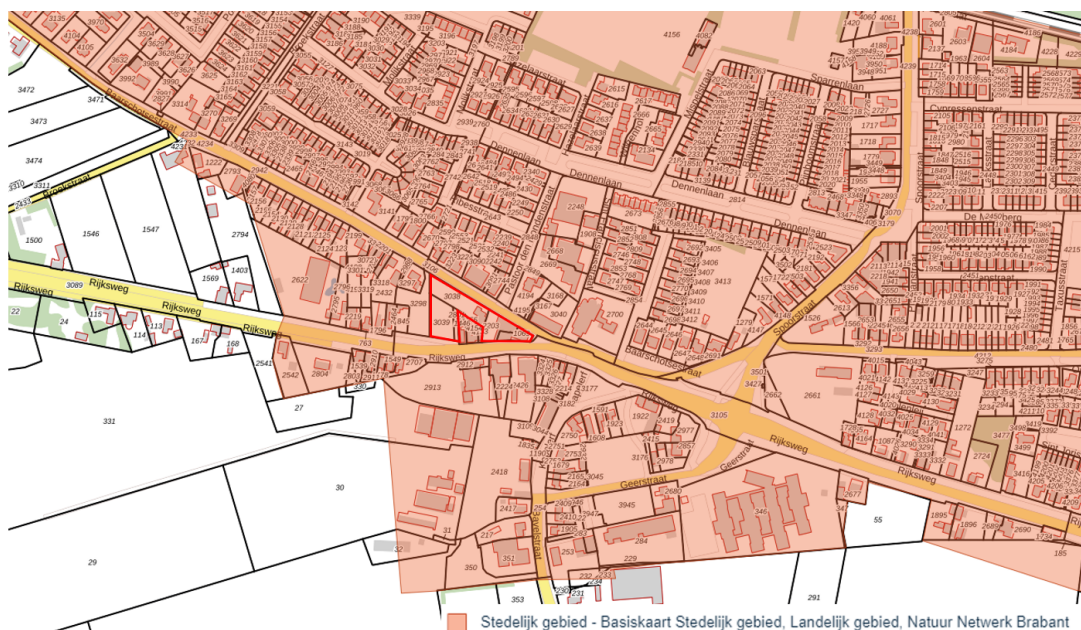
Het voorgaande betekent dat er voorschriften moeten worden verbonden aan het besluit. Tevens zal daarmee rekening worden gehouden in het besluit hogere waarde Wgh. In het Besluit hogere waarde is met 2 dB reductie

door bouwkundige maatregel rekening gehouden. Dan is de regel van de verordening niet van toepassing.

Dit thema wordt nader beschreven en onderbouwd in paragraaf 3.9.2 van voorliggende motivering.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Het werkingsgebied ligt in het door de provincie aangewezen 'stedelijk gebied', weergegeven in figuur 2.3. Binnen deze gebieden kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven, om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik. Daarnaast bevordert het zorgvuldig ruimtegebruik door de transformatie van een verouderd stedelijk gebied. Voor de toets aan de voorwaarde zoals genoemd in artikel 5.55 lid 1 (de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken en het is een duurzame stedelijke ontwikkeling) wordt verwezen naar paragraaf 2.1.3 (toets ladder voor duurzame verstedelijking) en 2.2.3 (toets regionale samenwerking).



Figuur 2.3 Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant kaart 5 met aanduiding werkingsgebied (Bron: Provincie Noord-Brabant)

In het kader van de voorwaarden uit de Omgevingsverordening kan gesteld worden dat met de sloop van de bestaande opstallen en de realisatie van woningbouw een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald wordt en verdere verloedering van het terrein wordt voorkomen. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is in het ontwerp (beschreven in paragraaf 1.3) daarnaast openbare / gemeenschappelijke ruimte opgenomen, zodanig ontworpen dat het groen een bijdrage kan leveren aan het tegengaan van hittestress en ruimte biedt voor infiltratie van regenwater. In paragraaf 3.7 wordt nader ingegaan op het aspect water.

2.2.3 Regionale samenwerking

De voor de gemeente Oosterhout relevante regionale afspraken zoals bedoeld in artikel 5.55, lid 1, sub a van de OV, zijn vastgesteld in de Woondeal voor de Stedelijke Regio Breda – Tilburg (Woondeal SRBT). Deze Woondeal SRBT is op 9 maart 2023 overeengekomen tussen Rijk, de provincie Noord-Brabant, gemeenten en woningcorporaties gelegen in de stedelijke regio Breda-Tilburg. De afspraken in deze Woondeal gaan over minimale aantallen toe te voegen woningen per gemeente, het zorgen voor voldoende harde plancapaciteit en een verdeling in het soort woningen wat wordt gebouwd.

Ingevolge deze woondeal geldt voor de gemeente Oosterhout dat zij in de periode van 2022 tot en met 2026 moet voorzien in een toevoeging van minimaal 915 woningen aan de eigen woningvoorraad. Voor de planperiode na 2026 tot in ieder geval 2030 worden nog nadere afspraken voor de minimale opgave per gemeente gemaakt. Qua plancapaciteit is opgenomen dat iedere gemeenten streeft naar een totale (jaarlijkse) planvoorraad (zachte en harde plancapaciteit) van minimaal 130%. Met de betrekking tot de programmering is vastgelegd dat voor nieuwe woningbouwplannen de volgende verdeling (conform voorgeschreven rijksbeleid) uitgangspunt is: 30% sociale huur, 40% overig betaalbaar (middeldure huur en/of betaalbare koop) en 30% vrije sector (huur en/of koop). Voor de zachte planvoorraad ligt de focus op (snelle) realisatie.

Er is een inspanningsverplichting voor gemeenten (en daarmee ook de betreffende ontwikkelende partijen) om voor de bestaande zachte planvoorraad, waar mogelijk en noodzakelijk de betreffende plannen om te vormen naar de 30-40-30 afspraak. Gemeenten motiveren bij deze ontwikkelingen waarom een zacht plan niet aan de 30-40-30 regel hoeft te voldoen (o.a. specifieke lokale behoefte, het belang van een snelle realisatie).

Toetsing

In paragraaf 2.1.3 is het initiatief onderbouwd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Uitgangspunt van de woondeal is de realisatie van harde plannen. Waar mogelijk worden zachte plannen aangepast voor zover dat niet leidt tot vertraging en gemeente moet dit richting regio kunnen onderbouwen. Dit plan was al opgenomen in het (meer jaren) gemeentelijke woningbouwprogramma voordat de woondeal is getekend. Het is een zacht plan, dus hiermee geldt de inspanningsverplichting te bezien of aanpassing naar 30-40-30 afspraak verantwoord kan. Hiertoe heeft afstemming tussen gemeente en lokale corporatie plaatsgevonden, maar dit heeft in het kader van de financiële haalbaarheid uiteindelijk niet geleid tot aanpassing van het plan. Derhalve is, mede in het kader van krapte op de woningmarkt en het belang van snelle realisatie, teruggevallen op het oorspronkelijk plan.

2.2.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Wat betreft de Woondeal SRBT wordt in afstemming met gemeente Oosterhout vanwege specifieke lokale behoefte en het belang van snelle realisatie afgeweken van de regionale ambitie 30% sociale huur, 40% overig betaalbaar (middeldure huur en/of betaalbare koop) en 30% vrije sector (huur en/of koop). Er wordt ingezet op het eerder ingediende plan en programma, waarmee voldaan wordt aan de behoefte op lokaal niveau.



2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Oosterhout (2021)

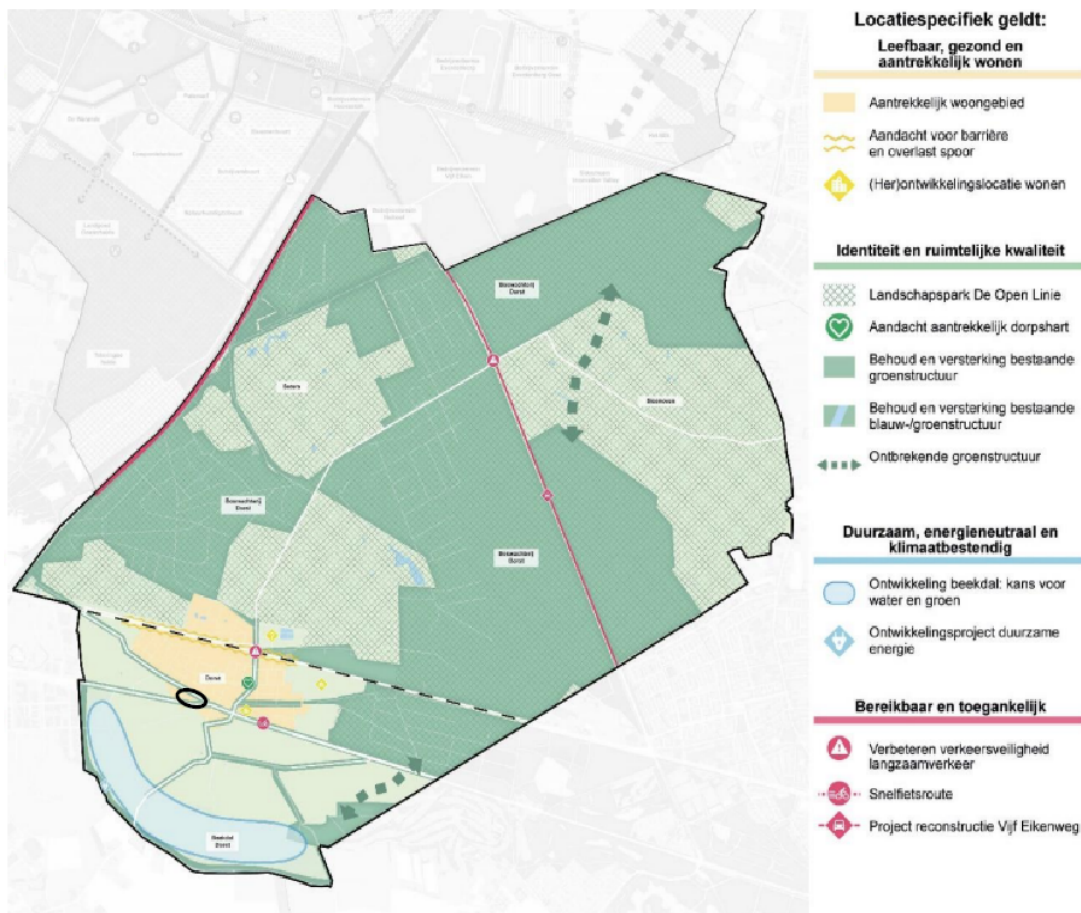
De gemeente heeft 23 november 2021 de Omgevingsvisie Oosterhout vastgesteld. In deze visie zijn in samenspraak met inwoners de belangrijkste opgaven voor Oosterhout benoemd. Opgaven waar de gemeente Oosterhout samen met de dorpen, wijken en buurten verder invulling aan gaat geven.

De Toekomstvisie 2030, gemeentelijk beleid, opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving en nieuwe maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie) liggen aan de basis van deze Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen op een Oosterhoutse wijze plaats te laten vinden. De Omgevingsvisie wordt gebruikt om te 'toetsen' of ontwikkelingen bijdragen aan de Oosterhoutse ambities.

Voor de gemeente Oosterhout zijn de volgende hoofdthema's van belang:

- Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen;
- Economische vitaliteit;
- Identiteit en ruimtelijke kwaliteit;
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
- Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid.

Bij de voorliggende omgevingsvergunning is rekening gehouden met de Omgevingsvisie Oosterhout. De voorliggende omgevingsvergunning heeft betrekking op het deelgebied 'Deelgebied Dorst, Steenoven en omringend buitengebied', waarvan de ideekaart is weergegeven in figuur 2.4.



Figuur 2.4 Ideekaart deelgebied 'Deelgebied Dorst, Steenoven en omringend buitengebied' met aanduiding werkingsgebied (Bron: Gemeente Oosterhout)

Voor het gehele deelgebied gelden de volgende ambities:


- Energieneutraal en klimaatbestendig;
- Fietsgebruik bevorderen;
- Aandacht voor spanning tussen lokaal, recreatief, logistiek en agrarisch verkeer.

Voor specifiek het kerkdorp (Dorst) gelden de volgende ambities:

- Balans tussen landbouw en woon- en leefklimaat;
- Aandacht schoon, heel en veilig;
- Behoud dorps karakter en basisvoorzieningen;
- Bereikbaarheid OV verbeteren;
- Auto ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden.

Toetsing

In de omgeving van het werkingsgebied wordt nadrukkelijk gestreefd naar een aantrekkelijk woongebied. Met de beoogde ontwikkeling wordt ingespeeld op dit streven doordat een momenteel onbenut en in verval geraakt terrein midden in het dorp wordt voorzien van een eigentijdse herontwikkeling gericht op een kwalitatieve en behoeftevolle woonfunctie. Daarnaast wordt conform de beschrijving en inrichtingstekeningen in paragraaf 1.3 groen toegevoegd en worden diverse mogelijkheden voor waterinfiltratie geboden, onder meer via de realisatie van groendaken.



Het beoogde plan voorziet in het plaatsen van zonnepanelen en de diverse nieuwbouweisen, waarmee ingespeeld wordt op de ambities energieneutraal en klimaatbestendig. Daarnaast wordt ten aanzien van parkeren (paragraaf 3.3) een deelauto ingezet.

Bij de nadere planuitwerking zal worden nagedacht over de ruimtelijke en inrichtingstechnische mogelijkheden tot vergroten van het fietsgebruik en elektrisch rijden.

2.3.2 Masterplan Dorst 2030

Het Masterplan Dorst 2030, fase 1 de Visie komt voort uit de input van inwoners, verenigingen, bedrijven en (maatschappelijke) instellingen van Dorst. Uit alle opgehaalde informatie komen vijf majeure thema's naar voren: identiteit, mobiliteit, voorzieningen, wonen en samenhang.


1. Identiteit: vitaal dorpshart, dorpse gevoel, kleinschaligheid, behoud en verbinding van de landschappelijke (historische) kwaliteiten;
2. Mobiliteit: auto georiënteerd dorp, infrastructuur als barrière, verkeersveiligheid, verkeersoverlast, openbaar vervoer, ruimte voor fiets- en voetgangers;
3. Voorzieningen: gedegen onderwijslocatie, bruisend dorpsplein, extra commerciële voorzieningen, groeiende behoefte aan sportplekken, multifunctionele inzetbaarheid erfgoed en voorzieningen, oriëntatie gericht op Breda;
4. Wonen: passend woningaanbod, variatie in woningtypes, betaalbaarheid van de woningen, toevoeging zijn op de dorpse identiteit en (landschappelijke) karakteristieken;
5. Samenhang: extra ontmoetingsplekken, inzetten op activiteiten en evenementen, inzetten op synergie en actief meedenken en meedoen.

Dorst is bereid tot beperkte groei mits daar kwalitatieve verbeteringen voor het dorp tegenover staan. Toekomstige ontwikkelingen moet hieraan getoetst worden en passend zijn voor de verdere ontwikkeling van Dorst. De visie bouwt voort op behoud van de kruising van karakteristieke, oude linten als structuurdragers van Dorst. Met de Baarschotsestraat, Oude Tilburgsebaan, de Rijksweg en de Bavelstraat, Geerstraat/ Kapelerf en de Spoorstraat. Binnen die structuur liggen drie brandpunten van voorzieningen die worden versterkt: een brandpunt maatschappelijk (H. Marcoenkerk, De Klip en RKBS de Marcoen), commercieel (plein Spoorstraat met omliggende commerciële voorzieningen) en historisch/zorg (Kapelerf met Dorst Zorgt en stichting Pim). De onderlinge verbindingen tussen de brandpunten worden verbeterd tot het dorpshart van Dorst.

De visie voor Dorst heeft een zogeheten 'planhorizon' tot 2030. Dat betekent dat het vooruitkijkt voor een periode van circa 10 jaar en daarin uitspraken doet over de richting waar het dorp naartoe beweegt. Door de focus op 2030 dient de vraag zich aan hoe wordt omgegaan met de korte en met de lange termijn?

Bekende toekomst (korte termijn)

Er is een aantal (ruimtelijke) projecten die reeds gepland staan, maar pas gerealiseerd worden in de nabije periode. Deze projecten zijn planologische gezien in vergaande staat van voorbereiding, dus eigenlijk een soort 'bekende toekomst'. Dat wil zeggen de benodigde procedures voor deze projecten worden of zijn doorlopen, zodat deze projecten binnen afzienbare tijd ook fysiek gerealiseerd kunnen worden. Voorbeelden hiervan zijn de nieuwbouwwijk Dorst-Oost en het plan Steenovensebaan 26A en 28 (voormalige locatie Lavi). Dat kan



verwarrend zijn, zeker als een realisatie strijdigheden heeft met opvattingen uit de visie. Over plannen die nog niet onomkeerbaar zijn kan de visie uitspraken doen. Onomkeerbare plannen worden beschouwd als bekende toekomst.

Daarnaast zijn er nog diverse initiatieven die bekend zijn bij de gemeente, waarover nog geen formeel besluit is genomen. Voorbeelden hiervan zijn de locaties Oude Tilburgsebaan 4, Rijksweg 133, Tuindorp Baarschot west, 2e fase.

Lange termijn (na 2030)

Ook de periode na 2030 kan relevant zijn om te betrekken bij afwegingen. Immers, sommige thema's kunnen na die periode van belang veranderen. Zo zal bijvoorbeeld de vergrijzing in de bevolkingsopbouw afnemen door natuurlijk verloop en waarschijnlijk nemen de effecten van klimaatverandering juist toe. De visie stuurt daarom op 'no regret' oplossingen. Op het nemen van keuzes voor nu, die geen hypotheek leggen op de toekomst.

Toetsing

Er wordt met het initiatief ingezet op de toevoeging van woningen binnen verouderd bestaand bebouwd gebied. Hiermee wordt een passend woningaanbod gecreëerd, gericht op variatie in woningtypes. Door de sloop bestaande bebouwing en de realisatie van eigentijdse woningbouw wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald.

De ontwikkeling versterkt hiermee het gebied en is gekoppeld aan de ambities ten aanzien van een gezonde leefomgeving, waar met name de ambitie duurzame woningvoorraad in terug komt. Tevens zorgt de ontwikkeling voor behoud van de karakteristieke, oude linten als structuurdragers van Dorst.

In het Masterplan is daarnaast opgenomen dat het een bij de gemeente Oosterhout bekend initiatief is dat op korte termijn zou kunnen gaan lopen.

Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan op het Masterplan Dorst.

2.3.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

Op grond van de Omgevingswet en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden aangetoond en dient voor de ontwikkeling te worden onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor deze ontwikkeling relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

Verwerking wijziging van de aanvraag

Zoals beschreven in paragrafen 1.1 en 1.3 vervalt met de wijziging van de aanvraag de in de oorspronkelijke aanvraag opgenomen vijfde bouwlaag evenals de twee daar geprojecteerde appartementen. Het aantal appartementen in de aanvraag bedraagt daarmee 25.

In deze onderbouwing zijn de aantallen woningen, bouwlagen en tekeningen integraal aangepast op de onderdelen zoals beschreven in paragraaf 1.3. De afbeeldingen in de gebiedsgerichte onderzoeksrapporten behorend bij dit hoofdstuk, zijn illustratief opgenomen en kunnen achterhaald zijn of worden. Dit heeft geen gevolgen voor de resultaten en conclusies van deze onderzoeksrapporten.

3.1 Stedenbouw en Welstand

In dit deel van het hoofdstuk wordt duidelijk wat de ruimtelijke impact is op de omgeving, hoe er getracht is de ontwikkeling in te passen in de omgeving en welke belangenafweging is gemaakt.

3.1.1 Stedenbouwkundige inpassing

Zoals in de paragrafen 1.3 en 3.3 beschreven wordt op een logische wijze aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur en infrastructuur.

Op de hoek van de Rijksweg en de Baarschotsestraat wordt een appartementengebouw met maximaal 4 bouwlagen gerealiseerd. De locatie is gelegen op de kruising van twee belangrijke ontsluitingswegen van Dorst. Een appartementencomplex sluit op deze locatie goed aan op de omgeving. In het gebouw worden 25 appartementen gerealiseerd. De maximale bouwhoogte van het appartementencomplex is 13,4 meter.

De 6 geschakelde patiowoningen worden gerealiseerd aan de Baarschotsestraat, waarbij de voorgevels zijn gesitueerd op deze straat. De woningen bestaan uit een laag met een hoge kap. De twee eindwoningen in deze rij hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. De middelste vier woningen hebben een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Aan de Rijksweg worden twee woningen gebouwd die middels de garages geschakeld zijn. Deze woningen bestaan uit twee lagen met een kap en hebben daarnaast een garage. De woningen hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

3.1.2 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 20 september 2016 de Welstandsnota vastgesteld. Voor bijna heel Oosterhout zijn de welstandsregels en welstandstoetsing afgeschaft. Dit betekent dat aanvragen voor een omgevingsvergunning in de welstandsvrije gebieden niet langer getoetst worden aan welstandscriteria. Wel kan er achteraf, via de zogenaamde 'excessenregeling', worden opgetreden tegen bouwwerken die in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

In de beschermde stads- en dorpsgezichten, bij rijks- en gemeentelijke monumenten en in de nieuwbouwwijk de Contreie blijven de welstandsregels wel van kracht.

Toetsing

Op de Welstandkaart, behorende bij de Welstandsnota, is te zien dat het werkingsgebied welstandsvrij is. De Welstandsnota staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

3.1.3 Bezonnig en schaduwwerking

Om inzicht te krijgen in de toename van schaduw op de omgeving door de beoogde nieuwbouw wordt met bezonningsdiagrammen de bestaande planologische situatie vergeleken met de toekomstige planologische situatie. Hiervoor zijn de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

- 21 maart: de dag dat de zon half hoog staat (zomertijd);
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 september: de dag dat de zon half hoog staat (wintertijd);
- 21 december: de dag dat de zon het laagst staat.

Waarbij wordt gekeken naar de volgende tijdstippen:

- 9.00 uur
- 12.00 uur
- 15.00 uur
- 18.00 uur (op 21 december niet relevant, omdat de zon dan al onder is)
- 20.00 uur (alleen in juni)

Toetsing


Via een studie zoals opgenomen als bijlage 6 is de toekomstige zon- en schaduwwerking in en rondom het werkingsgebied inzichtelijk gemaakt. Op basis van de studie kan worden geconcludeerd dat de omwonenden door de planontwikkeling slechts beperkt extra schaduwwerking ervaren.

Gevolgen gewijzigde aanvraag

Door de wijziging van het aantal bouwlagen (maximaal 4 bouwlagen zoals beschreven in paragraaf 1.3) zal de schaduwwerking van het appartementengebouw op de omgeving afnemen. Voor de grondgebonden woningen blijft de schaduwwerking op de omgeving hetzelfde.

De studie is aangepast aan de hand van de gewijzigde aanvraag.

Bezonnig



In Nederland zijn er ten aanzien van bezonning geen wettelijke normen vastgesteld. Wel accepteert de rechtspraak het toepassen van de 'lichte' of de 'strengere' TNO-norm. De lichte norm vereist in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober, minstens twee bezonningsuren per dag in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. De strenge norm vereist in de periode van 21 januari tot en met 22 november, minstens drie bezonningsuren per dag in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Binnen de gemeente Oosterhout wordt de lichte norm gehanteerd als acceptabel voor een goed woon en leefklimaat.

Toetsing

Op basis van de uitgevoerde studie bezonning en schaduwwerking (bijlage 6) voldoet de bezonning bij de bestaande woningen aan de gestelde TNO-normering.

Gevolgen gewijzigde aanvraag

Door de wijziging van het aantal bouwlagen (maximaal 4 bouwlagen zoals beschreven in paragraaf 1.3) zal de schaduwwerking van het appartementengebouw op de omgeving afnemen. Voor de grondgebonden woningen blijft de schaduwwerking op de omgeving hetzelfde.

De studie is aangepast aan de hand van de gewijzigde aanvraag.

3.1.4 Privacy

In het Burgerlijk Wetboek artikel 50 lid 1 is opgenomen dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erfgrans ramen, muuropeningen, balkons of andere soortgelijke werken te hebben die uitzicht geven op een naastgelegen erf. Alle bouwwerken moeten voldoen aan deze wettelijke eis. Toch kan het voorkomen dat er door een ontwikkeling wijzigingen op het gebied van privacy plaatsvinden. Met een privacy-studie wordt onderzocht of onevenredige aantasting kan plaatsvinden door zicht vanuit het werkingsgebied op bestaande (woon)percelen. Daarbij wordt opgemerkt dat enig verlies van privacy niet altijd betekent dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er wordt ook gekeken naar de omgeving, zoals de bouwhoogtes van omliggende panden, de stedelijkheid van het gebied en het type activiteit die plaatsvindt op omliggende percelen en de voorziene activiteit bij de ontwikkeling.

Toetsing

Het ontwerp is dusdanig opgesteld dat de inkijk tot een minimum is beperkt. Kadastraal perceel OTH01-K-4154 (Rijksweg 131) is in eigendom van initiatiefnemers, waar eveneens met dakterrassen rekening is gehouden dat er geen inkijk is. Er worden ten aanzien van de nieuwe woningen geen ramen, muuropeningen of balkons op een afstand van minder dan 2 meter van de perceelsgrenzen gesitueerd. Daarnaast is dit aspect meerdere malen besproken tijdens de omgevingsdialoog zoals beschreven in paragraaf 4.5.1 van deze motivering.

Gevolgen gewijzigde aanvraag

Door de wijziging van het aantal bouwlagen (maximaal 4 bouwlagen) en het terugbrengen van het aantal appartementen (maximaal 25 appartementen) zal de mate van privacy voor de directe omgeving toenemen. Binnen de gewijzigde aanvraag zijn de gevelopeningen en buitenuimtes voor de 25 appartementen en grondgebonden woningen niet veranderd.

3.1.5 Windhinder

Windhinder treedt op rond hoge gebouwen. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Door onderzoek (computeranimatie of windtunnelonderzoek) kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder of windgevaar zal optreden. Ook kan bekeken worden welke maatregelen mogelijk zijn om windhinder te voorkomen of te beperken.

In de gemeente Oosterhout wordt het volgende beslismodel gehanteerd om te bepalen wanneer een windhinderonderzoek noodzakelijk is (afgeleid van de NEN 8100):

- Gebouwen hoger dan 30 meter: windhinderonderzoek is nodig.
- Gebouwen met een hoogte tussen de 15 tot 30 meter: een specialist beoordeelt of windhinderonderzoek nodig is.

Toetsing

Binnen het stedenbouwkundig plan zoals opgenomen als bijlage 2 bedraagt de maximale bouwhoogte van ontwikkeling 13,4 meter. Deze maximale bouwhoogte heeft betrekking op slechts een gedeelte van het appartementengebouw. Dit betekent dat met de gewijzigde aanvraag de grens van 15 meter uit het beslismodel niet wordt overschreden, waardoor op voorhand gesteld kan worden dat windhinderonderzoek niet noodzakelijk is.

De snelheid van de wind die een werkingsgebied inkomt, is afhankelijk van de afremming of versnelling die bovenwinds door grote waters, terreinhoogteverschillen, begroeiing, gebouwen en obstakels ontstaat. De aard van het aardoppervlak die de afremming of versnelling van de wind veroorzaakt, wordt ruwheid genoemd. Hoe groter de ruwheid, hoe meer afremming.

Het werkingsgebied bevindt zich in bestaand bebouwd gebied. Rondom het werkingsgebied bestaan de obstakels voornamelijk uit woon- en maatschappelijke gebouwen met wisselende bouwhoogtes. Het gebied rondom het werkingsgebied is dus behoorlijk ruw; de wind zal dus vanuit alle richtingen behoorlijk afgeremd zijn voordat hij in het werkingsgebied komt.

Het lokale windklimaat wordt in belangrijke mate bepaald door de overheersende zuidwestelijke windrichting.

In de bestaande situatie zal wind vanuit het zuidwesten aan komen stromen over de laagbouw ten zuidwesten van het werkingsgebied. Aangezien de hoogte van de bestaande bebouwing binnen het werkingsgebied gelijkwaardig of lager is dan de omliggende bebouwing, zal de wind hier grotendeels overheen stromen zonder obstructies tegen te komen.

In de nieuwe situatie is de bouwhoogte van de toekomstige bebouwing niet significant hoger dan de bebouwing in de omgeving. De nieuwe bebouwing zal op de Rijksweg en de Baarschotsestraat dan ook niet tot een significante wijziging van het windklimaat leiden. Een kleine toename van wind in de openbare ruimte wordt verwacht, maar dit zal naar verwachting niet leiden tot een onacceptabel windklimaat met hinder of gevaar.



3.1.6 Conclusie

Vanuit de perspectieven stedenbouw en welstand is het aanvaardbaar de betreffende functies en bebouwing aan het werkingsgebied toe te delen.

3.2 Wonen

3.2.1 Woonvisie 2016-2021 en Woningbouwstrategie 2030

De Woonvisie 2016 – 2021 (vastgesteld door de raad op 24 mei 2016) en de aanvullende Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 met bijbehorende Routekaart (vastgesteld door de raad op 2 maart 2021) vormen de leidende lokale toetsingskaders voor wonen. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

- Betaalbare woningen die aansluiten op de mogelijkheden en wensen van bewoners, zowel nu als in de toekomst.
- Woningen geschikt (te maken) voor langer zelfstandig thuiswonen
- Duurzame woningvoorraad met goed geïsoleerde woningen, een gezond binnenklimaat, toekomstbestendig en een laag energieverbruik.
- Extra aandacht voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders, arbeidsmigranten en herstarters.
- Leefbaarheid van de woonomgeving waarborgen en bevorderen met goede voorzieningen.
- Flexibele woningbouw die inspelt op de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag.

Toetsing

Voor een goede doorstroming is het in de kern Dorst van belang dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst. Onderhavig initiatief betreft het mogelijk maken van in totaal 33 woningen in de kern van Dorst. Zowel in kwalitatieve, als kwantitatieve zin draagt de ontwikkeling bij aan het woningaanbod. Er is sprake van een gevarieerd aanbod van woningen via het mogelijk maken van appartementen, vrijstaand geschakelde woningen (Rijksweg) en geschakelde patiowoningen (Baarschotsestraat). Hierdoor is de ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijke woonbeleid en de vraag vanuit de markt. Hier is nader op in gegaan in de paragrafen 2.1.3 en 2.2.3.

3.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het actuele woonbeleid binnen de gemeente Oosterhout. Wat betreft de Woondeal SRBT wordt in afstemming met gemeente Oosterhout vanwege specifieke lokale behoefte en het belang van snelle realisatie afgeweken van de ambitie 30% sociale huur, 40% overig betaalbaar (middeldure huur en/of betaalbare koop) en 30% vrije sector (huur en/of koop). Er wordt ingezet op het eerder ingediende plan en programma.

3.3 Verkeer

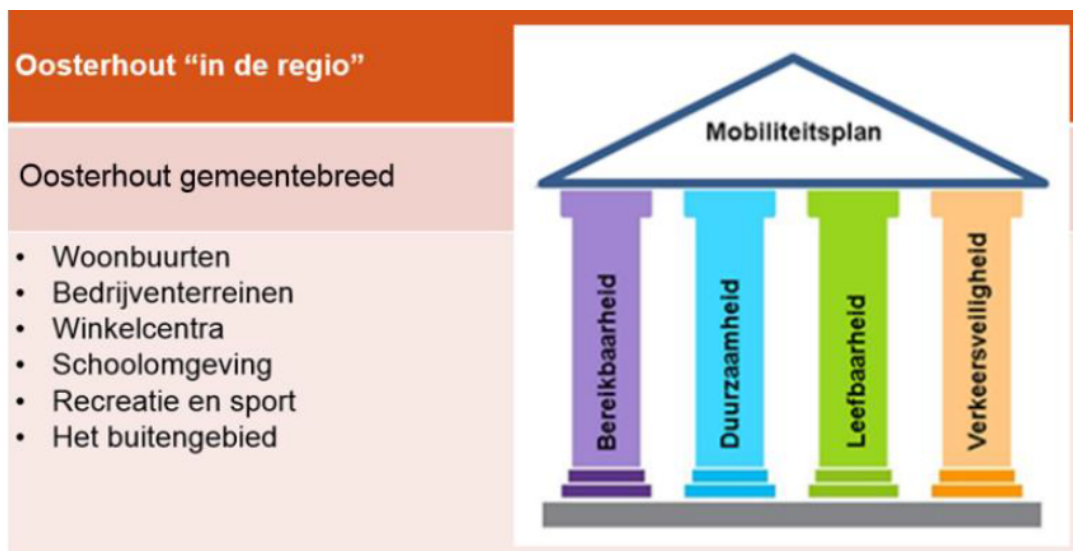
3.3.1 Verkeersafwikkeling

Mobiliteitsvisie 'Oosterhout Vooruit'

Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oosterhout ligt vast in de mobiliteitsvisie "Oosterhout

Vooruit". Deze is op 21 mei 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

De mobiliteitsvisie geeft een beschrijving van de huidige situatie en schetst een toekomstbeeld 2030. Het beleid in de mobiliteitsvisie is verwoord in de vorm van doelstellingen op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeersveiligheid én duurzaamheid en gezondheid. Deze vier thema's vormen gezamenlijk de pijlers van de visie. Tevens is besloten om, in lijn met de nieuwe Omgevingswet, een gebiedsgewijze benadering toe te passen, die er op neer komt dat niet alleen op het niveau van de hele gemeente wordt gekeken, maar dat binnen de gemeente ook een aantal typen gebieden wordt onderscheiden met hun eigen profiel, doelstellingen en opgaves. Immers voor een bedrijventerrein zijn andere zaken van belang dan voor de schoolomgeving.

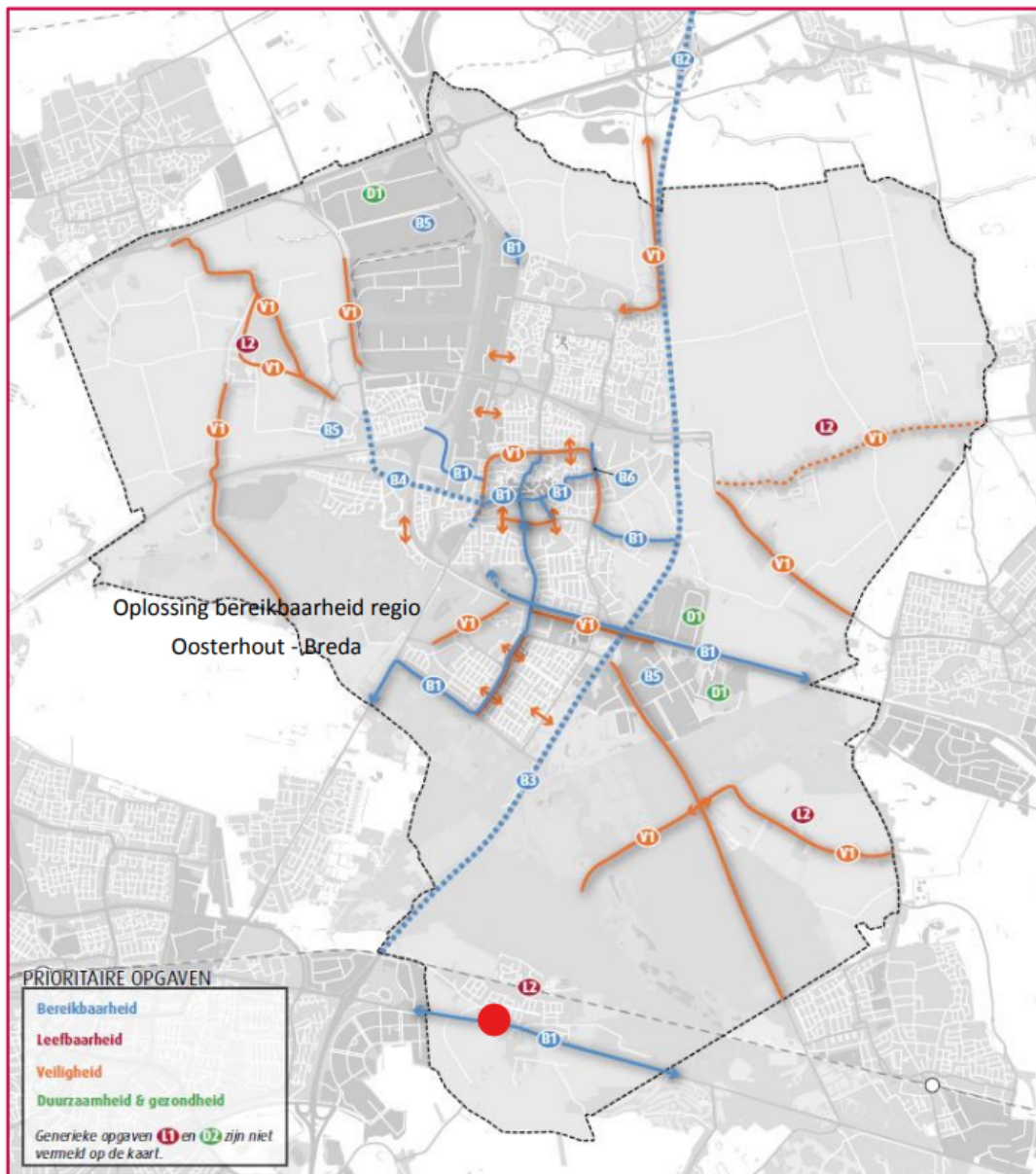


Figuur 3.1 Mobiliteitsvisie (Bron: Gemeente Oosterhout)

Vergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dienen getoetst te worden aan de vier pijlers (Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Leefbaarheid en Verkeersveiligheid voor alle modaliteiten (auto, fiets, voetganger, OV). Deze vier pijlers dienen te worden gewaarborgd of te worden verbeterd.

Toetsing

Voor wat betreft het werkingsgebied en de directe omgeving wordt conform de kaart in figuur 3.2 aangegeven dat bij de beoogde ontwikkeling voornamelijk aandacht dient te worden besteed aan de aspecten bereikbaarheid.



Figuur 3.2 Locatiegerichte opgaven, aanduiding werkingsgebied met rode stip (Bron: Gemeente Oosterhout)

Ontsluiting van de te bouwen woningen zal voornamelijk plaatsvinden via de Baarschotsestraat. Deze straat sluit aan op de Spoorstraat. Via de Spoorstraat is in noordelijke richting het centrum bereikbaar en in zuidelijke richting de Rijksweg (N282). Via de Rijksweg zijn vervolgens Tilburg en Breda bereikbaar. Het fietsverkeer wordt op de Baarschotsestraat en de Spoorstraat gemengd afgewikkeld. Langs de Rijksweg is een vrijliggend fietspad gelegen.

In de huidige situatie heeft het werkingsgebied een woon- en horecafunctie. De bestemming 'Wonen' ligt momenteel op de gronden binnen het werkingsgebied die onderdeel uitmaken van de tuinen behorend bij de woonpercelen ten westen van het werkingsgebied. De horecafunctie is momenteel niet meer in gebruik maar planologisch nog wel toegestaan. Hiermee heeft het werkingsgebied planologisch gezien al een (beperkte) verkeersaantrekkende werking. Aangezien de woonfunctie niet op zichzelf staat en de horecafunctie al enige tijd niet meer als zodanig in gebruik is, is het niet realistisch om rekening te houden met dat gebruik. Er zal dan ook geen rekening worden gehouden met saldering van het aantal verkeersbewegingen in de bestaande

(planologische) situatie.

In de toekomstige situatie is voor het werkingsgebied sprake van 25 koopappartementen (waarvan 12 in de categorie 'koop, appartement, duur' en 13 in de categorie 'koop, appartement, midden'), 2 woningen die middels garages geschakeld zijn (categorie 'koop, huis, twee-onder-een-kap') en 6 geschakelde patiowoningen (categorie 'koop, huis, tussen/hoek'). De verkeersgeneratie is weergegeven in tabel 3.1.

De verkeersgeneratie is gebaseerd op de kencijfers uit de CROW-publicatie 744 in combinatie met de oppervlaktes zoals weergegeven in bijlage 3. Er kan voor het werkingsgebied worden uitgegaan van een ligging in 'rest bebouwde kom'. De stedelijkheidsgraad binnen de gemeente Oosterhout is 'sterk stedelijk'. Voor de verkeersgeneratie kan worden uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte.

Tabel 3.1 Verkeersgeneratie toekomstige situatie gebaseerd op CROW-publicatie 744

	Aantal	Kencijfers CROW	Weekdag	Werkdag
Koop, appartement, > 100 m ² BVO	1	7,1	7,1	7,9
Koop, appartement, 75 - 100 m ² BVO	13	5,6	72,8	80,8
Koop, appartement, < 75 m ² BVO	11	4,9	53,9	59,8
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	7,8	15,6	17,3
Koop, huis, tussen/hoek	6	7,1	42,6	47,3
<i>Totaal</i>	<i>33</i>		<i>192</i>	<i>213,1</i>

Voor het beoogde woonprogramma betekent dit een verkeersgeneratie van 192 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Omrekening naar een gemiddelde werkdag vindt plaats met de standaard factor 1,11 voor woonfuncties. Op een gemiddelde werkdag genereert de ontwikkeling 213,1 mvt/etmaal. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de afwikkeling in een spitsuur maatgevend, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. In een gemiddeld spitsuur betekent dit een verkeersgeneratie van 21,3 mvt. Deze verkeersgeneratie is dusdanig beperkt dat het zal opgaan in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer.

Gevolgen gewijzigde aanvraag


Door de wijziging van het aantal bouwlagen (maximaal 4 bouwlagen) en het terugbrengen van het aantal appartementen (maximaal 25 appartementen) is de verkeersgeneratie ten opzichte van het oorspronkelijk planvoornemen afgenomen met 38,4 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag.

3.3.2 Bereikbaarheid hulpdiensten

Ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de richtlijnen van de veiligheidsregio's, die zijn verwoord in de notitie "Beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de veiligheidsregio's Brabant-Noord, Midden- en West-Brabant en Brabant-Zuidoost. (2016)". In relatie tot het werkingsgebied kan worden opgemerkt dat de nieuwe woningen ontsloten worden op de bestaande doorgaande wegen Baarschotsestraat en Rijksweg. De bereikbaarheid voor hulpdiensten is hiermee gegarandeerd.

3.3.3 Parkeren

Nota Parkeernormen 2022



Het gemeentelijke parkeerbeleid voor zowel auto's als fietsen, is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2022'. Deze nota is door de gemeenteraad op 22 november 2022 vastgesteld. In beginsel is het uitgangspunt voor de gemeente dat de parkeerbehoefte (zowel voor auto's als fietsen) op eigen terrein of binnen de grenzen van het werkingsgebied gerealiseerd wordt. Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is een ligging in deelgebied B.

Toetsing

Parkeernormen auto

Hierna wordt per deellocatie binnen het werkingsgebied ingegaan op de behoefte en het aanbod conform 'Nota Parkeernormen 2022'.

Locatie A

Parkeervraag (2 woningen typologie 'grondgebonden koop/huur, duur Rijksweg'):

- bewonersdeel (2,1): 4,2 ppl
- bezoekersdeel (0,2): 0,4 ppl
- totaal (2,3): 4,6 ppl

Parkeeraanbod:

- eigen terrein: 6,0 ppl
- openbaar gebied: 0,0 ppl
- totaal: 6,0 ppl

Conclusie en uitwerking:

- De parkeeropgave (bewoners + bezoekers) kan volledig op eigen terrein worden opgelost.
- Gelet op de geïsoleerde ligging kan het overschot niet worden gebruikt voor de andere deelgebieden.

Locatie B

Parkeervraag (6 woningen typologie 'grondgebonden koop/huur, duur Baarschotsestraat'):

- bewonersdeel (2,1): 12,6 ppl
- bezoekersdeel (0,2): 1,2 ppl
- totaal (2,3): afgerond 14 ppl

Parkeeraanbod:

- eigen terrein: 9,0 ppl (4 woningen met 2 auto's achter elkaar: $4 \times 1,5 = 6$ ppl. 1 woning met 1 auto: $1 \times 1 = 1$ ppl. 1 woning met 2 auto's naast elkaar: $1 \times 2 = 2$ ppl. Totaal 9 ppl.)
- openbaar gebied: 6,0 ppl
- totaal: 15 ppl

Conclusie en uitwerking:

- De parkeeropgave (bewoners + bezoekers) kan op eigen terrein en openbaar gebied worden opgelost.
- In theorie is er een overschot van $(15 - 14) + 1$ ppl.

Locatie C

Parkeervraag (12 appartementen duur gs, 13 appartementen middelduur gs):

- bewonersdeel (1,3): 15,6 ppl
- bewonersdeel (1,1): 14,3 ppl
- bezoekersdeel (0,2): 5,0 ppl
- totaal: afgerond 35 ppl

Parkeeraanbod:

- eigen terrein: 28,0 ppl + 1 deelauto (5 ppl) = 33 ppl
- openbaar: 3,0 ppl
- totaal: 36,0 ppl

Conclusie en uitwerking:

- De parkeeropgave (bewoners + bezoekers) kan op eigen terrein en in openbaar gebied worden opgelost. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van een deelauto, waarbij uitgegaan kan worden dat deze conform beleid gelijk staat aan 5 auto's. Het principe van de deelauto wordt hieronder beschreven.
- In deze situatie ontstaat er een overschot van 1 parkeerplaats.

Deelauto

Hoewel het vertrekpunt in de Nota parkeernormen 2022, Oosterhout een vraagvolgend parkeerbeleid is, wil Oosterhout tevens alternatieven voor de auto stimuleren en ruimte bieden om te experimenteren met nieuwe mobiliteitsconcepten.

De inzet van een deelauto verkleint de vraag naar parkeerplaatsen binnen de ontwikkellocatie. De CROW publicatie gaat uit van een reductie per deelauto van vier tot acht standaard auto's. Uitgaande van een minimale reductie per deelauto van vijf standaard auto's, is er sprake van een reductie van drie parkeerplaatsen per deelauto. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bevestigd dat een lagere parkeereis mogelijk is bij de inzet van deelauto's (zie ECLI:NL:RVS:2023:2204). Het concept van deelauto's is betrekkelijk nieuw. Het parkeerbeleid van de gemeente Oosterhout verlangt bij de inzet van deelauto's dan ook een terugvaloptie voor het geval het concept niet werkt.

Indien als terugvaloptie wordt gekozen voor het realiseren van parkeervoorzieningen in de openbare ruimte, dan moet hier worden aangetoond dat er (1) binnen loopafstand (zie paragraaf 2.2.3 van de parkeernormennota) mogelijkheden zijn om op termijn parkeervoorzieningen te realiseren en (2) de financiering zijn geborgd in een anterieure overeenkomst, en bij het ontbreken daarvan in de exploitatieregels in het Omgevingsplan/ BOPA.

De toets of het concept wel of niet werkt, wordt uitgevoerd middels tellingen. Hierbij wordt gekeken naar (1) het gebruik van de betreffende deelauto('s) en (2) het autobezit van de bewoners van de nieuwbouw waarvoor de deelauto's bestemd zijn. Een eerste beoordeling vindt plaats binnen 3 jaar (in de vorm van een tussenevaluatie) en een tweede (finale) beoordeling binnen 5 jaar na gereedmelding bouw. Indien uit de finale beoordeling blijkt dat de deelauto('s) niet functioneren, dan moet de terugvaloptie worden uitgevoerd. Dit aspect is geborgd in de gesloten anterieure overeenkomst.

Uitwerking totale werkingsgebied

De parkeeropgave voor deellocatie A kan volledig op eigen terrein worden opgelost. Gelet op de geïsoleerde

ligging kan het overschot niet worden gebruikt voor de andere deelgebieden.

Voor deellocatie B is er een overschot van 1 parkeerplaats. Bij locatie C is inclusief de inzet van een deelauto sprake van een overschot van 1 parkeerplaats. Gesteld kan worden dat hiermee voldaan kan worden aan de totale parkeerbehoefte.

Gevolgen gewijzigde aanvraag

Door de wijziging van het aantal bouwlagen (maximaal 4 bouwlagen) en het terugbrengen van het aantal appartementen (maximaal 25 appartementen) is de parkeerbehoefte binnen locatie C afgenomen met 3 parkeerplaatsen. Het parkeeraanbod is hiermee eenvoudiger te realiseren dan bij het oorspronkelijke planvoornemen.

Fietsparkeren

In onderstaande tabel 3.2 is per woningtype de fietsparkeerbehoefte conform de 'Nota Parkeernormen 2022' weergegeven.

Tabel 3.2 Fietsparkeerbehoefte toekomstige situatie

	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Koop, appartement, duur	12	5,0	60
Appartement, koop/huur, middelduur	13	4,0	52
Grondgebonden koop/huur, duur	8	5,0	40
<i>Totaal</i>	33		152

Fietsparkeren bij de appartementen vindt plaats in de bergingen van de parkeergarage. Fietsparkeren bij de grondgebonden woningen vindt op eigen terrein plaats. Hiermee kan worden voldaan aan de fietsparkeerbehoefte.

Gevolgen gewijzigde aanvraag

Door de wijziging van het aantal bouwlagen (maximaal 4 bouwlagen) en het terugbrengen van het aantal appartementen (maximaal 25 appartementen) is de fietsparkeerbehoefte met 10 fietsparkeerplaatsen afgenomen.

3.3.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt verkeer is het aanvaardbaar de beoogde ontwikkeling aan het werkingsgebied toe te delen.

3.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. In een duurzamere wereld wordt gekeken of mens (people), milieu (planet) en economie (profit) met elkaar in evenwicht kunnen zijn, zodat we de aarde niet uitputten. Om te zorgen voor deze balans heeft Nederland zich geconformeerd aan het klimaatakkoord, wat heeft geresulteerd in de Klimaatwet (2019). Dit zorgt voor nieuwe uitdagingen op het gebied van ontwikkeling voor een duurzame en gezondere leefomgeving, ook in Oosterhout. Naast het feit dat de gemeente hierin een belangrijke voorbeeldrol en eigen verantwoordelijkheid heeft, willen we het nemen van duurzamere keuzes vooral stimuleren en faciliteren. Daarbij moet er meer ruimte zijn voor eigen initiatieven en eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

Het belangrijkste afwegingskader voor duurzaamheid is, naast wet- en regelgeving, de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde documenten "Ambities voor de energietransitie Oosterhout 2030" en de "Routekaart energietransitie 2019-2022", alsmede de in 2021 vastgestelde "Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout". Duurzaamheid bestaat voor de gemeente Oosterhout uit drie speerpunten: energietransitie (inclusief warmtetransitie), circulariteit en klimaatadaptatie.


3.4.1 Energietransitie

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de bestaande energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie werken we aan een samenleving waarin sprake is van duurzaam opgewekte, hernieuwbare energie. Deze transitie is essentieel om de nationale doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie te behalen. De Klimaatwet zegt ons dat we 55% CO₂ moeten reduceren in 2030 ten opzichte van onze uitstoot in 1990. Ook Oosterhout moet voldoen aan de landelijke doelstellingen. Naast het gebruik van duurzame energie, draagt het verminderen van energieverbruik (isoleren) ook bij aan het reduceren van CO₂ uitstoot.

De gemeente beoordeelt (ver-)bouwplannen op hun bijdrage aan de lokale, regionale of nationale duurzaamheidsdoelstellingen. Deze doelstellingen zijn verwoord in het ambitie document Energietransitie Oosterhout 2030 en de RES West-Brabant. Het absolute minimum staat beschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waarin naast eisen ten aanzien van de EPC en geluidisolatie, ook eisen ten aanzien van gasloos nieuwbouwwoningen bouwen zijn opgenomen. Sinds januari 2021 is de BENG-eis ingevoerd (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente Oosterhout heeft de ambitie om op het gebied van duurzaamheid een extra inspanning boven op het bouwbesluit te stimuleren.

Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte van Oosterhout (TVW) vastgesteld. In deze TVW staan de acties om over te kunnen stappen op duurzame energiebronnen voor de korte, middellange en lange termijn benoemd. In de volgende stap zal meer nauwkeurig de wijkvolgorde worden vastgesteld. Daarbij worden ook externe betrokken, zoals de woningcorporatie. In 2050 moeten alle woningen in Oosterhout aardgasvrij zijn. Het tussendoel is 20% van de bestaande woningvoorraad in 2030 aardgasvrij of aardgasvrij-ready. Daarvoor moeten in Oosterhout ongeveer 5.000 woningen worden aangepakt. De nieuwbouw, die vanaf 2020 al gasloos wordt gerealiseerd, telt hierbij niet mee. Nieuwe (woning)bouwplannen dienen wel aan te sluiten bij de uitgangspunten van de TVW.



De transitievisie warmte wordt uiteindelijk uitgewerkt in plannen per wijk of buurt, waarin het proces en de alternatieve energiebronnen worden beschreven. Op dit moment heeft de transitievisie nog geen invloed op onderhavig omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Zodra de plannen per wijk of buurt zijn uitgewerkt, worden de kaders duidelijk waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen. Meer informatie over de transitievisie warmte van de gemeente Oosterhout is te vinden op <https://www.oosterhout.nl/inwoners/duurzaamheid/duurzame-warmte>.

De transitievisie warmte gaat met de ingang van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) gelden als verplicht programma onder de Omgevingswet. De naam verandert dan in warmteprogramma. Het warmteprogramma moet minstens elke 5 jaar worden herzien. Dat betekent dat het eerste verplichte warmteprogramma uiterlijk op 31 december 2026 moet zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Dat warmteprogramma moet voldoen aan alle eisen die de Omgevingswet én de Wgiw eraan stellen.

Toetsing

Voor de ontwikkeling worden verschillende energiebehoeftes onderscheiden. Het betreft energie ten behoeve van het verwarmen en koelen van de woningen als ook voor het bereiden van warm tapwater. Verder is er behoefte aan elektriciteit voor huishoudelijk gebruik en in toenemende mate ook voor mobiliteit.

Qua mogelijke energiebronnen wordt bij nadere planuitwerking gekeken naar: bodem (zowel open als gesloten), lucht, water en stadsverwarming. Voor energieconcepten zijn collectieve en individuele maatregelen meegenomen.

De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd en zullen voldoen aan de BENG-eis. Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen zal worden gezien in hoeverre een extra inspanning op het gebied van duurzaamheid mogelijk is.

3.4.2 Circulariteit

Gemeente Oosterhout streeft naar het bundelen van lokale kennis, technologie en innovaties om zo een meer circulaire lokale economie te krijgen. Een circulaire economie draagt bij aan het hergebruik van materialen, producten en diensten in plaats van de vernietiging daarvan. Het gebruik van biobased producten, gemaakt van hernieuwbare grondstoffen, draagt bij aan circulariteit en een duurzame samenleving, en wordt daarom gestimuleerd door de gemeente Oosterhout.

Toetsing

Initiatiefnemer wenst zoveel mogelijk circulaire duurzame materialen toe te passen. Gebakken materiaal past binnen de cradle2cradle filosofie door de hoge mate van hergebruik en de lange levensduur. Straatbakstenen of vergelijkbare circulaire materialen zijn niet alleen duurzaam maar hebben ook een esthetische waarde door de diversiteit in formaat, kleur en oppervlaktestructuren en bieden de veel mogelijkheden voor het ontwerp.

3.4.3 Klimaatadaptatie

Een veranderend klimaat heeft gevolgen voor de samenleving. Wateroverlast, droogte, hitte en bodemdaling komen in meer of mindere mate regelmatig voor en dat neemt de komende jaren verder toe. Vanuit de landelijke overheid is bepaald dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig moet zijn ingericht. In de 'Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2016' (NAS), het Nationaal Uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie (NUP KA) en in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) wordt klimaatadaptatie verder uitgelegd. Ook gemeente Oosterhout streeft naar een klimaatbestendige gemeente in 2050. Dit betekent dat de woningen en de ruimtelijke inrichting aangepast moeten worden zodat ze bestand zijn tegen o.a. hitte, droogte en wateroverlast. Bovendien moet dit ervoor zorgen dat de kwaliteit van de leefomgeving wordt vergroot.

De gemeente heeft in 2023 de Uitvoeringsstrategie klimaatadaptatie (2024-2030) en de Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie (2024-2026) vastgesteld. Hierin is beschreven wat de ambities en doelen zijn van de gemeente en wat de mogelijke risico's zijn van klimaatverandering op onze leefomgeving. In de agenda zijn projecten benoemd waaraan t/m 2026 gewerkt gaat worden met betrekking tot klimaatadaptatie. Dit beleid dient ook als onderbouwing voor het stellen van toekomstige regels in het omgevingsplan.


In 2023 heeft het Rijk de Landelijke maatlat voor een groene gebouwde omgeving opgesteld. De maatlat definieert wat er wordt verstaan onder klimaatadaptief bouwen en wat hiervoor nodig is van overheden, vastgoedeigenaren en de bouwsector. De gemeente Oosterhout ziet de landelijke maatlat als leidend m.b.t. tot de doelen, normen en richtlijnen voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. De komende jaren gaan wij aan de slag om de landelijke normen per thema om te zetten naar lokale normen. Tot die tijd wordt de landelijke maatlat als leidend principe bij ontwikkelingen gehanteerd. Op die thema's waar wij als gemeente al wel een uitwerking hebben op lokaal niveau (zoals specifiek voor het thema water), gelden de bestaande normen. Zie het gemeentelijk Programma Water en Riolerings in paragraaf 4.6.3.

De gemeente Oosterhout verwacht dat bij nieuwe ontwikkelingen de uitkomsten van de stresstesten worden meegenomen bij de planvorming. Hierbij mag de nieuwe ontwikkeling de situatie in het werkingsgebied en omliggend gebied voor de thema's hitte, droogte, wateroverlast en bodemdaling niet verergeren t.o.v. de bestaande situatie, en draagt het liefst bij aan de verbetering daarvan. De initiatiefnemer moet aangeven in hoeverre het ontwerp voldoet aan de normen en richtlijnen van de landelijke maatlat (of geldende lokale normen) en welke maatregelen genomen worden om de ontwikkeling klimaatbestendig te maken.

Toetsing

Met de herontwikkeling is rekening gehouden met de waterbelangen. Op deze manier ontstaat er meer mogelijkheid in het plan om invulling te geven aan meerdere klimaatvraagstukken zoals het vertragen, bergen en infiltreren van hemelwater, voorkomen van hittestress, maar ook het vasthouden van water in droge periodes.

De wateropgave wordt op een duurzame manier in het plan ingepast: water wordt tijdelijk geborgen en vervolgens vertraagd en gescheiden afgevoerd. Waterberging wordt opgelost op plekken waar naast waterberging ook ander gebruik mogelijk is. Dus waterberging vindt plaats in de plantvakken, groen ingerichte tuinen en sedumdaken. Door vergroening en/of ontharding van het werkingsgebied is er een meer natuurlijke



wijze van hemelwaterinfiltratie mogelijk. Het aspect water wordt nader beschreven in paragraaf 3.7.

3.4.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt duurzaamheid is het aanvaardbaar de beoogde ontwikkeling aan het werkingsgebied toe te delen.

3.5 Gezondheid

3.5.1 Normstelling en beleid

Een van de doelen van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden moet worden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

De Omgevingswet beoogt een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, het bereiken van een goede omgevingskwaliteit en het in stand houden daarvan. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.

Op maandag 2 oktober 2022 hebben de drie Brabantse GGD'en de nieuwe website GGDomgevingsadvies.nl gelanceerd. Het portaal verbindt het sociale en ruimtelijk domein en maakt het meenemen van gezondheid in afwegingen daarmee eenvoudiger voor initiatiefnemers en vergunningsverleners.

3.5.2 Toetsing

Gezondheidsbescherming


Een deel van de omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Gelet op de gestelde normen zijn er voor geen enkel omgevingsaspect (bijv. bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder, omgevingsveiligheid) belemmeringen voor woningbouw op de projectlocatie. Deze aspecten worden separaat onderbouwd in paragraaf 3.9 van voorliggende motivering.

Aanvullend wordt hierna alvast kort in te gaan op de volgende gezondheidsrisico's met oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:

- Geitenhouderijen;
- Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen;
- Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen.

Geitenhouderijen

Op basis van verschillende onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO)) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's (verhoogde kans op longontsteking) zijn wanneer in de nabijheid (1,5 tot 2 kilometer) van een geitenhouderij wordt gewoond. Dit moet in overweging worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De dichtstbijzijnde geitenhouderij ligt op circa 4,8 kilometer ten noordwesten van het werkingsgebied (Blauwhofseweg 3, Breda). Het werkingsgebied ligt dan



ook niet binnen het invloedsgebied van een geitenhouderij. Zodoende vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor het project of andersom.

Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen

Op basis van de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0 van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven. Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbepaling uit het toetsingskader. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. De Omgevingsdienst adviseert om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, de genoemde afstandsbepaling toe te passen. Als hieruit blijkt dat niet kan worden voldaan aan de afstand, dan adviseert de Omgevingsdienst negatief te besluiten op de ontwikkeling. Binnen 250 meter van het werkingsgebied komen geen varkens- of pluimveehouderijen voor. Voor dit project is er dan ook geen gezondheidsrisico gelet op endotoxinen.

Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Als gevolg van die afweging kan het nodig zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen gevoelige functies zoals woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Ten zuiden van het werkingsgebied ligt een agrarisch perceel dat al tientallen jaren wordt gebruikt voor beweiding. De afstand tot dit perceel bedraagt ten minste 15 meter. Voor grasland / beweiding is geen spuitzone aan de orde. Het omgevingsplan staat echter wel toe dat deze gronden worden gebruikt voor gewassen waarvoor een spuitzone in acht moet worden genomen. Dergelijk gebruik is niet voorzien en bovendien wordt zulk gebruik bemoeilijkt door reeds bestaande woningen direct naast de betreffende agrarische gronden. Uitgaande van een omgekeerde werking waarbij de spuitzone van 50 meter wordt gemeten vanaf bestaande woonpercelen is het niet mogelijk om gronden voor dit soort gewassen te gebruiken. Voor dit project is er dan ook geen gezondheidsrisico gelet op spuitzones. Ook worden de gebruiksmogelijkheden van agrarische gronden gelet op spuitzones niet (onevenredig) beperkt.


Gezondheidsbevordering

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie.

De omvang van de projectlocatie en aard van het project zijn niet dusdanig dat het project breed bijdraagt aan gezondheidsbevordering. Toch kunnen een aantal aspecten ten aanzien van de ontwikkeling hieraan worden gerelateerd, te weten de sociaalmaatschappelijke impact en de mogelijkheden tot openbaar vervoer.

Sociaalmaatschappelijke impact

Met de oriëntatie van de bebouwing wordt de sociale cohesie tussen de bewoners van het plan en de wijk



vergroot. Het appartementgebouw is alzijdig en heeft aan alle kanten ogen op de straat, hetgeen een positieve invloed heeft op de sociale veiligheid. Door de lift in het appartementgebouw zijn de woningen voor alle doelgroepen beschikbaar.

Ten behoeve van de realisatie van de beoogde ontwikkeling worden geen bomen gekapt. Met de beoogde ontwikkeling worden aan de oostzijde van het werkingsgebied en rondom de appartementen groenvoorzieningen toegevoegd. Het aanzicht van de ontwikkeling wordt hiermee verbeterd en het heeft een positieve invloed op klimaatbestendigheid.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer is op loopafstand van de projectlocatie, hetgeen ten goede komt aan de bewegingsmogelijkheden van mensen. Daarnaast biedt de omgeving veel wandel- en fietsgelegenheden.

3.5.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling voldoende rekening gehouden met het aspect gezondheid en vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.6 Groen

3.6.1 Ecologie

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer de natuurbescherming en het beheer van ecosystemen (artikel 2.1, lid 3, onder h en o). De Omgevingswet is gericht op zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming. De bescherming is geregeld in afdeling 3.7 Bkl. De Ow implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten en gebieden te beschermen. Indien er bij een ontwikkeling sprake is van een flora- en fauna-activiteit, moet aannemelijk zijn dat een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit kan worden verkregen. Behalve als uit de Omgevingswet voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van verlening van de vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Met de Omgevingswet komt de bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen en vrijstellingen bij ontwikkelingen in principe bij de provincies te liggen.

Gebiedsbescherming

De Ow kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden.
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Soortenbescherming

In de Ow wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en

- de bescherming van overige soorten.

3.6.1.1 Gebiedsbescherming

3.6.1.1.1 Natura 2000

De activiteiten zijn niet toegestaan indien er sprake is van een Natura-2000 activiteit zonder een omgevingsvergunning daarvoor. Er is alleen een natuurvergunning nodig als de grenswaarde voor stikstofdepositie op een Natura-2000 gebied wordt overschreden. Gedeputeerde staten is hiervoor het bevoegd gezag, de aanvrager is zelf verantwoordelijk om na te gaan of er sprake is van een Natura-2000 activiteit, gelet daarop komt dit onderwerp in dit besluit verder niet aan de orde.

3.6.1.1.2 Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het Natuurnetwerk Brabant maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden en landbouwgebieden, zoals bijvoorbeeld de Vrachelse Heide en de Boswachterij Dorst in de gemeente Oosterhout, die door ecologische verbindingzones (EVZ) met elkaar verbonden zijn. Door de aanwezige EVZ kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan verschillende planten en dieren) bevorderd. Het Natuurnetwerk is er niet alleen voor planten en dieren, maar ook voor mensen. Mensen genieten, recreëren en ontspannen in de natuur en natuur helpt tegen de gevolgen van klimaatverandering.

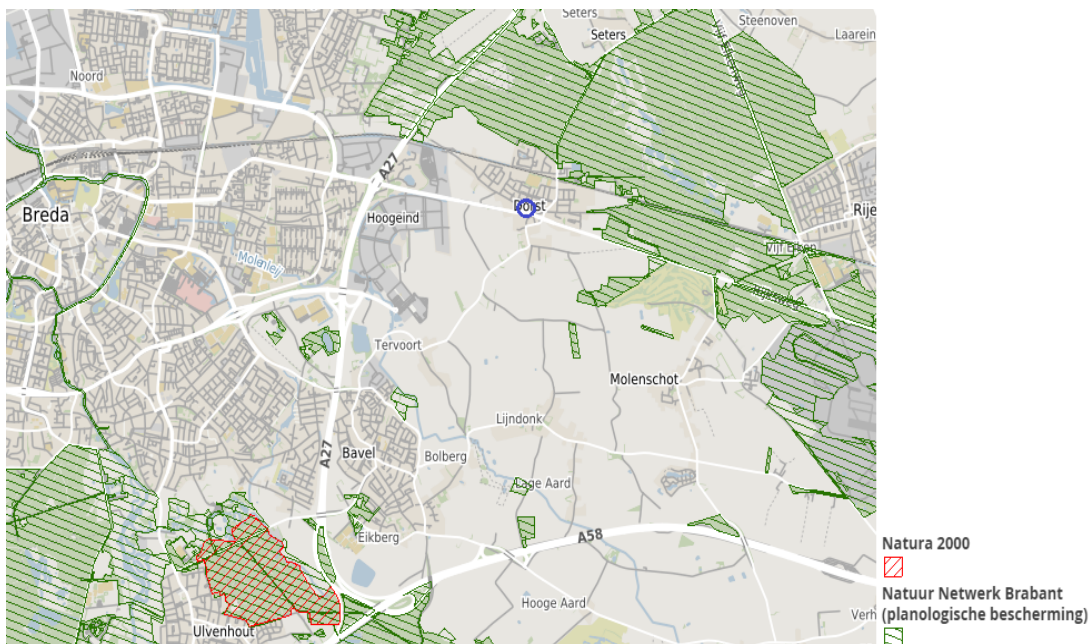
Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Om het NNB als netwerk te laten functioneren, werkt de provincie samen met andere partijen aan het aanleggen van ecologische verbindingzones en het oplossen van faunaknelpunten in de infrastructuur. Dit wordt onder andere bereikt door:

- Het concreet aanwijzen van de gebieden die tot het NNB behoren en het vastleggen van de natuurdoelen (bepalen);
- Voor zover nodig functiewijziging van landbouwgrond en ander niet-natuurgebruik naar natuurgebied door aankoop of particulier natuurbeheer (deelname).

Bij het opstellen van een omgevingsplan zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. Deze waarden en kenmerken zijn per gebied vastgelegd in een beheertypenkaart en in een ambitiekaart. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het NNB geen grond om een activiteit tegen te houden. Als er aantasting van waarden optreedt, geldt dat de negatieve effecten als gevolg van de verstoring, waar mogelijk, worden voorkomen en beperkt. Als dat niet mogelijk is, moet de aantasting worden gecompenseerd. Hiervan kan ook sprake zijn, indien er ontwikkelingen van buiten de NNB, effect hebben op de NNB (zogenaamde “externe werking”). Voor het compenseren zijn er regels gesteld in de provinciale Omgevingsverordening. De gemeente vindt het van belang compensatie te laten landen binnen de gemeente grenzen zodat de kwaliteit van de leefomgeving in Oosterhout netto niet verslechtert.

Toetsing

Het werkingsgebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB bevindt zich, zoals weergegeven in figuur 3.3, op een afstand van circa 550 meter.



Figuur 3.3 Ligging werkingsgebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden (Bron: Provincie Noord-Brabant)

3.6.1.2 Soortenbescherming

3.6.1.2.1 Quickscan

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quickscan soortenbescherming uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 7. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

Binnen de soortenbescherming zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd. In het werkingsgebied bevinden zich mogelijke nestplaatsen. Het is aan te raden om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grootweg 15 maart - 15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Op deze manier kan zonder nader onderzoek, mitigatie of compensatie worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de soortenbescherming worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten.

Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er, met het werken volgens een werkprotocol, geen nesten van broedvogels worden verstoord. Zo'n werkprotocol dient te worden opgesteld door een ter zake deskundige, en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Ook zijn werkzaamheden binnen het broedseizoen mogelijk zonder werkprotocol, indien ter plaatse door een deskundige wordt vastgesteld dat er geen bewoonde vogelnesten aanwezig zijn. Een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is dan niet noodzakelijk.

Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Deze soorten kunnen in de deels te slopen bebouwing verblijf- en nestplaatsen hebben. Voor de overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk gebleken binnen het werkingsgebied. De in het werkingsgebied te verwachten soorten genieten lichte bescherming onder de soortenbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is te allen tijden van toepassing.

3.6.1.2.2 Aanvullend onderzoek

In navolging op de uitgevoerde quickscan is aanvullend onderzoek naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 8.

Vleermuizen

Gedurende het onderzoek zijn gewone dwergvleermuizen waargenomen die binding hebben met het werkingsgebied. Verder zijn ook een enkele laatvlieger en rosse vleermuis waargenomen ten zuiden van het werkingsgebied, deze zijn echter enkel voorbijvliegend waargenomen en bleken geen binding met het werkingsgebied te hebben.

Gewone dwergvleermuis – Pipistrellus pipistrellus

De gewone dwergvleermuis is de meest algemeen voorkomende vleermuissoort in Nederland. De kleine bruin gekleurde vleermuis is een flexibele soort die zowel in gesloten als open landschappen, van stadscentra tot op het platteland voorkomt. De soort is een echt gebouw bewonende soort waarbij hij een voorkeur heeft voor spleetvormige holten in spouwmuren, achter gevelbekleding en onder daken. In de kraam- en winterperiode kan het aantal dieren bij elkaar variëren van enkele tientallen tot tweehonderd en soms wel duizenden dieren. Foerageren doet de gewone dwergvleermuis langs lijnvormige structuren van de opgaande vegetatie, langs bosranden, de bebouwing, bij water maar daarnaast ook vaak in tuinen en rond straatlantaarns.

Tijdens de veldbezoeken is de gewone dwergvleermuis het meest aan de randen en buiten de onderzoekslocatie aangetroffen. Enkel voorbij vliegende vleermuizen zijn aangetroffen en af en toe is een feedingbuzz (vangst van een insect ter consumptie) aangetroffen.

Verblijfplaatsen


Binnen het werkingsgebied is tijdens het vleermuisonderzoek 1 zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Van deze zomerverblijfplaats is tijdens het onderzoek geconstateerd dat hiervan 2 gewone dwergvleermuizen gebruik maken. Andere verblijfsfuncties zijn tijdens het onderzoek niet vastgesteld binnen het werkingsgebied.

Foerageergebieden en vliegroutes

Gedurende de veldbezoeken worden rondom de lantaarnpalen langs de Baarschotseweg voortdurend gevlogen door gewone dwergvleermuizen. Ook worden hier foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Dit is echter buiten het werkingsgebied en buitende invloedsferen van de voorgenomen plannen. Binnen het werkingsgebied wordt tevens gevoerageerd door 3 tot 5 gewone dwergvleermuizen. Zij foerageren boven de tuin/moestuin in het westelijke deel van het werkingsgebied waar voornamelijk lage beplanting aanwezig is. Aangezien de dieren gedurende de hele onderzoeksperiode waarneembaar zijn kan worden aangenomen dat de dieren hier een vaste foerageerlocatie hebben. Essentiële vliegroutes van de gewone dwergvleermuis zijn niet aangetroffen binnen het werkingsgebied, maar wel aansluitend aan het werkingsgebied. Deze vliegroutes liggen buiten de invloedsferen van de voorgenomen plannen. De voorbij vliegende vleermuizen vlogen met name door de straten rondom het werkingsgebied.

Gierzwaluwen

Tijdens de veldbezoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de gierzwaluw zijn binnen het werkingsegebied geen



jaarrond beschermde nestplaatsen aangetroffen. De laag overvliegende dieren leken geen binding te hebben met het werkingsgebied en betrokken hun verblijfplaatsen aan de overzijde van de Baarschotsestraat buiten het werkingsgebied. Negatieve effecten op de staat van instandhouding voor de gierzwaluw zijn dan ook niet te verwachten bij realisatie van de voorgenomen plannen.

Huismussen

Tijdens de veldbezoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de huismus zijn in het werkingsgebied geen jaarrond beschermde nestplaatsen van huismussen waargenomen. Tijdens de onderzoeksrondte van 15 mei 2022 heeft een groepje van 4 huismussen voor een korte periode van slechts enkele minuten in de struiken aan de noordzijde van het werkingsgebied gezeten waarna zij weer wegvlogen. Deze huismussen hadden geen binding met het werkingsgebied en jaarrond beschermde nestplaatsen van de huismus in het werkingsgebied zijn dan ook uit te sluiten. Negatieve effecten op de staat van instandhouding voor de huismus zijn dan ook niet te verwachten bij realisatie van de voorgenomen woningen.

Resultaten soortenbescherming

Het onderzoek heeft aangetoond dat er binnen het werkingsgebied één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van de huismus en gierzwaluw binnen het werkingsgebied aanwezig zijn. Een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten in het kader van de Omgevingswet is nodig op basis van de onderzoeksresultaten van het uitgevoerde aanvullend onderzoek voor artikel 3.5 2e lid (opzettelijk verstoren) en 4e lid (rust en voortplantingsplaatsen te beschadigen of vernielen) voor de gewone dwergvleermuis. De voorbereidingen voor een activiteitenplan en bijbehorende aanvraag omgevingsvergunning zijn inmiddels opgestart. De omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteiten dient te zijn verleend alvorens bouwvergunning kan worden afgegeven en werkzaamheden worden opgestart. Dit is tevens bij de voorschriften bij deze motivering (paragraaf 4.2) opgenomen.


Daarnaast wordt aanbevolen om de werkzaamheden uit te voeren in overeenstemming met de algemene zorgplicht (artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming), wat inhoudt dat er buiten het broedseizoen gesloopt wordt en dat bij het onverhoopt toch aantreffen van (beschermde) soorten de werkzaamheden direct stil te leggen en een ecologisch deskundige in te schakelen. Daarnaast wordt aanbevolen tijdens de werkzaamheden rekening te houden met de aanwezige vliegroutes ten noorden van het werkingsgebied en deze niet actief te verlichten.

3.6.2 Gemeentelijk groen beleid

In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115 m² openbaar groen aanwezig. Op basis van dit gemiddelde kan worden gesteld dat Oosterhout een groene gemeente is. Omdat Oosterhout een groene gemeente wil blijven, streeft de gemeente naar een gemiddelde norm van 115 m² openbaar groen per woning in de woonbuurten en kernen en 1,04 boom per woning.

Beleidskader bomencompensatie 2023

Op 4 juli 2023 is het beleidskader bomencompensatie door de gemeenteraad 2023 vastgesteld. Doel van het groenbeleid in algemene zin is de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringssporen zijn bescherming en ontwikkeling. Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Het uitgangspunt is dat bomen op gemeenteground niet gekapt worden tenzij dat echt



nodig is. Indien het echt nodig is om bomen te kappen, geldt in principe een compensatienorm van 'twee op één'. Voor elke gemeentelijke boom die wordt gekapt, moeten tenminste twee bomen worden terug geplant en voor tenminste één daarvan moet dat in de nabijheid van de gekapte boom gebeuren. Bovendien moeten deze nieuwe bomen goede mogelijkheden hebben zich tot volwaardige nieuwe bomen te ontwikkelen. De richtlijn streeft immers niet naar het planten van bomen, maar naar het behouden/versterken van het groene karakter van de stad. Compensatie van velling in de groenstructuur vindt volledig (elders) binnen de groenstructuur plaats.

Niet in alle gevallen kan de compensatie geheel binnen het bestaande stedelijke gebied worden gerealiseerd. Daarom is in de compensatierichtlijn voorzien in de mogelijkheid om maximaal de helft van de compensatie te realiseren in het buitengebied. En moet iedere boom die in het buitengebied wordt gecompenseerd een minimale vrije oppervlakte hebben van 64 m². Wel blijft de eis dat minimaal de helft van de compensatie plaats vindt binnen de buurt waar de velling plaats vindt (op basis van CBS-indeling).

Om te voorkomen dat voorafgaand aan de start van een ontwikkeling een terrein geheel kaal wordt gemaakt om zodoende aan de compensatieverplichting te ontkomen, wordt een peildatum van 3 jaar voor de start van de ontwikkeling gehanteerd. Als de gemeente eigenaar is of wordt van (een deel van) het terrein is de compensatierichtlijn van toepassing op alle bomen op het gehele terrein die daar op 3 jaar voor de start van de ontwikkeling aanwezig zijn.

Door het slim inzetten van die compensatie kan het stedelijk uitloopgebied worden versterkt. De recreatieve en ecologische kwaliteiten van het landschap kunnen met houtwallen en beplantingen een impuls krijgen.


Toetsing

Ten behoeve van de realisatie van de beoogde ontwikkeling worden zowel binnen (niet aanwezig) als buiten het werkingsgebied geen bomen gekapt. De aanwezige bomen aan de Rijksweg vormen geen belemmering voor de inrit van de beoogde woningen.

Beleidskader Blauw-Groenstructuur 2023

Op 4 juli 2023 is het beleidskader Blauw-GroenStructuurvisie 2023 vastgesteld. De Blauw-GroenStructuurvisie beschrijft en beschermt de groen-blauwe samenhang in de fysieke ruimte die nodig is om een duurzaam aantrekkelijke en leefbare stad te zijn. Die bescherming is geen doel op zich maar dient de bovenliggende doelen op het gebied van gezondheid, veiligheid, klimaatbestendigheid en biodiversiteit. De visie zet in op een stevige bescherming van de groenstructuur. In de hoofdgroenstructuur zijn alleen ontwikkeling toegestaan die een bijdrage leveren aan de blauw-groene kwaliteit. In de wijkstructuur is iets meer mogelijk, maar daaraan is een maximum van 10% gekoppeld. En bij beide moeten de meest bepalende elementen worden gespaard. Bij aantasting moet steeds worden voorzien in herstel en/of compensatie. De bomencompensatierichtlijn is hierop afgestemd.

Voor groenstructuren die in eigendom zijn van de gemeente, is de bescherming met dit beleidskader verankerd. De bescherming van groenstructuren die niet in eigendom van de gemeente zijn, is veel minder direct. Activiteiten die op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan in die structuren mogelijk zijn, kunnen niet worden beïnvloed. Alleen als er sprake is van activiteiten waarvoor een vergunning of wijziging van het omgevingsplan



nodig is, kan door de gemeente worden gestuurd.

Als aantasting van de blauw-groenstructuur onvermijdelijk is, zal steeds herstel moeten plaats vinden. Als herstel niet volledig mogelijk is zou in compensatie kunnen worden voorzien. Voor compensatie is echter ruimte nodig, die vaak juist niet beschikbaar is. Bij compensatie is tevens sprake van herbegrenzing van de blauwgroenstructuur; delen komen te vervallen en andere worden toegevoegd. Herbegrenzing van de blauwgroenstructuur is enkel een bevoegdheid van de gemeenteraad. Compensatie zal steeds maatwerk zijn. Uitgangspunten voor compensatie zijn:

- de mate van schade en de mate van compensatie moeten in overeenstemming met elkaar zijn;
- compensatie moet ruimtelijk en functioneel passen in de blauw-groenstructuur;
- compensatie behoort integraal onderdeel (ruimtelijk & financieel) te vormen van de ontwikkeling dat de aanleiding vormt tot de aantasting van de structuur.

Verplaatsing van groen uit de stad naar buiten de stad is feitelijk geen compensatie. De kwaliteit van de blauw-groenstructuur en de stedelijke kwaliteit nemen daardoor af, iets wat deze structuurvisie juist wil voorkomen.

Toetsing

Dorst is een dorp met veel groen. Naar verwachting wordt over de hele kern ruimschoots voldaan aan de gemiddelde norm van 1,04 boom per woning. Het werkingsgebied zelf is voor circa 40% (circa 1.300 m²) verhard. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 3.7.

Het onverhard gedeelte (voornamelijk grasland / zandgrond) van het werkingsgebied wordt met name gebruikt als moestuin of parkeerterrein. Er is verder nauwelijks groen aanwezig.

Ten behoeve van de realisatie van de beoogde ontwikkeling worden zowel binnen (niet aanwezig) als buiten het werkingsgebied geen bomen gekapt. De aanwezige bomen aan de Rijksweg vormen geen belemmering voor de inrit van de beoogde woningen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt groen toegevoegd, waardoor het aanzicht met de ontwikkeling wordt verbeterd. Hiermee is het plan in lijn met de beleidsuitgangspunten uit het gemeentelijk groenbeleid.

Monumentale bomen

Bescherming van monumentale bomen vindt plaats via het (tijdelijke) omgevingsplan. Het (tijdelijke) omgevingsplan reguleert de directe bescherming van monumentale bomen, middels een vergunningsplicht voor het kappen, en de indirecte bescherming van de boom middels een vergunningsplicht voor werkzaamheden (verharding aanbrengen, ontgraven, et cetera) rondom de boom, die van invloed zijn op de groeiplaatsomstandigheden en daarmee de instandhouding en levensduur van de boom.

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling vindt geen kap van monumentale bomen plaats. Een nadere onderbouwing ten aanzien van dit thema is daardoor niet noodzakelijk.



3.6.3 Conclusie

Met in acht name van de voorgestelde maatregelen is het aanvaardbaar de beoogde ontwikkeling aan de projectlocatie toe te delen.

3.7 Water

3.7.1 Beleid Provincie Noord-Brabant

Het grondwater is een belangrijke bron voor de openbare drinkwatervoorziening. Veel Nederlandse huishoudens ontvangen hun drinkwater uit grondwater. Met het oog op de continuïteit van de levering van drinkwater voert de provincie al geruime tijd een beschermingsbeleid, gericht op minimalisering van de risico's op achteruitgang van de kwaliteit. Daarvoor is er waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone aangewezen.

Waterwingebied

Het waterwingebied is het meest kwetsbare deel van de Waterwinning voor menselijke consumptie. Het waterwingebied is het gebied waar het drinkwater daadwerkelijk wordt gewonnen. Daarvoor is een zeer stringente bescherming nodig. Doel van de regels is om te voorkomen dat de bodem en het zich daarin bevindende grondwater verontreinigd raakt, door activiteiten en functies te verbieden die risico geven voor de kwaliteit van het grondwater. In waterwingebieden worden daarom alle milieubelastende activiteiten die in het besluit activiteiten leefomgeving zijn opgenomen verboden.

Grondwaterbeschermingsgebied


Het grondwaterbeschermingsbeleid van de provincie Noord-Brabant heeft tot doel om het grondwater rondom de waterwingebieden een zodanige bescherming te bieden dat het met een minimum aan maatregelen geschikt is te maken voor drinkwater. In de Omgevingsverordening zijn de regels voor bescherming van de grondwaterkwaliteit opgenomen. Naast milieubeleid en milieuregelgeving wordt ook gestuurd door middel van het ruimtelijke beleid en het stimuleringsgebied. Een belangrijk aandachtspunt bij de bescherming van het grondwater is afstromend hemelwater van gebouwen en wegen. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden gelden regels die tot doel hebben de kwaliteit van het grondwater te beschermen.

Boringsvrije zone

Bij een boringsvrije zone wordt het water gewonnen uit een dieper pakket die wordt afgesloten door een kleilaag. Doel van de regels in boringsvrije zone is het beschermen van de diepere watervoerende pakketten door te voorkomen dat de beschermende kleilaag wordt doorboord. Er worden regels gesteld aan de maximale diepte voor het verrichten van handelingen in de bodem, zoals boringen, grond- of funderingswerken en regels voor bodemenergiesystemen (warmtetoevoeging en -onttrekking). Uit onderzoek is duidelijk op welke diepte de beschermende kleilagen liggen. Deze staan weergegeven op de kaart dat bij de regels hoort.

3.7.2 Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, de waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.



Het beleid en de daarmee samenhangende doelen en ambities van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Hiermee geeft het waterschap de koers aan voor de komende zes jaar. In het Waterbeheerprogramma staan de kerntaken van het waterschap centraal. Dat zijn zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw, bescherming tegen overstromingen en het zuiveren van afvalwater. In dit programma is verwoord dat het waterschap aan een beter watersysteem werkt, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Het waterschap heeft waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en een eigen verordening: de Waterschapsverordening (voorheen Keur) en de Legger. De Waterschapsverordening en de Legger zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

- De Waterschapsverordening bevat regels met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Met de Omgevingswet werkt het Waterschap Brabantse Delta met het 'ja, mits'-principe. Dit betekent dat activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan voorwaarden in de Waterschapsverordening
- De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht.

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

In de Waterschapsverordening is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder omgevingsvergunning water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam (artikel 2.2). Dit geldt ook voor neerslag door toename van verhard oppervlak, dat al dan niet via een afvoer op een oppervlaktewaterlichaam wordt geloosd. Dit verbod is van toepassing tenzij (artikel 2.31):

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: 'benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06'

Het gebruik van uitlogende (bouw)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt ten zeerste afgeraden in verband met de negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Door middel van de zogenoemde weging van het waterbelang ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt geborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

3.7.3 Gemeentelijk Programma Water en Riolering

In de Omgevingswet 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 het Programma Water- en Riolering (PWR) 2024-2030 vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met alle waterstromen binnen de gemeente en de zorgplichten vanuit de Omgevingswet. De gemeente Oosterhout streeft een duurzame, doelmatige en toekomstgerichte invulling van de op water gerichte zorgplichten na, waarin de bescherming van de volksgezondheid, behoud van droge voeten en voldoende grond- en oppervlaktewater van goede kwaliteit gewaarborgd zijn. Bovenstaande betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op de aanwezige watersystemen. Belangrijk om hierbij in het oog te houden is de klimaatverandering, resulterend in steeds drogere, hetere of juist nattere perioden. Binnen het door het Rijk vastgestelde Deltaprogramma is een opgave geformuleerd dat gemeenten klimaat adaptief moeten zijn ingericht in 2050. Dit om schade door droogte, extreme regenval, overstroming of hitte te voorkomen of in ieder geval te beperken als gevolg van de klimaatverandering. Daarnaast is het belangrijk de grondwaterwinning voor drinkwaterproductie in het gemeentelijk grondgebied te beschermen voor vervuiling door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het Programma Water- en Riolering 2024-2030.

Hemelwaterverordening

Een belangrijk aandachtspunt in het Programma Water- en Riolering 2024-2030 is het verwerken van regenwater nog beter te organiseren. Waarbij het beperken van schade door overmatig regenwater een belangrijke rol krijgt, evenals het hergebruik van regenwater. Het afkoppelen van verhard oppervlak alleen is niet meer voldoende om de grote opgave voor klimaatadaptatie te realiseren. Het bufferen van grote hoeveelheden regenwater zal meer en meer in de bovengrondse openbare ruimte moeten plaatsvinden om wateroverlast in panden te beperken/ voorkomen. Daarnaast zal ook ingezet gaan worden op het terugdringen van het afvoerend verhard oppervlak door verharding te vervangen door groen. Om schade bij regenwateroverlast en periodes van droogte te voorkomen of toch in ieder geval te beperken wordt in de Gemeente Oosterhout onderstaande voorkeursvolgorde aangehouden:

- Hergebruik van regenwater;
- Infiltratie in de bodem;
- Bergen en afvoeren naar oppervlaktewater;
- Bergen en afvoeren naar gemeentelijk regenwaterriool;
- Bergen en afvoeren naar gemengd riool.

Elke perceeleigenaar heeft de verantwoordelijkheid om te voorzien in de verwerking van het op zijn perceel vallende regenwater. De belangrijkste voorwaarden en normen bij nieuwbouw zijn:

- Een regenwaterberging voor de verwerking van 40 mm regen per m² afwaterend verhard oppervlak is vereist.
- Aangetoond moet worden dat bij 70 mm regen in één uur geen overlast ontstaat in het betreffende pand of de omliggende panden.

- Bij elke nieuwe woning of bedrijfspand dient eveneens een regenwaterberging van minimaal 500 liter per woning of bedrijf te worden aangebracht voor het hergebruik van regenwater;

De regels en normen voor de verwerking van hemelwater zijn vastgelegd in de Hemelwaterverordening 2023.

Afvalwaterverordening

Om aan de beleidsdoelstellingen te voldoen zijn er uitgangspunten, normen en regels nodig. In de afvalwaterverordening staat welke regels en normen er gelden voor het lozen van afvalwater en het aansluiten op een vuilwaterriool. Alle percelen waarop afvalwater vrijkomt worden aangesloten op het openbaar riool. Per woning of bedrijfspand wordt er in principe één perceelaansluiting voor afvalwater aangelegd. In de Omgevingswet staat dat de gemeente een inzamelplicht heeft van huishoudelijk afvalwater, bedrijfsmatig afvalwater valt hier niet onder. De gemeente wil bedrijven echter wel faciliteren mits het voldoet aan enkele voorwaarden. Bedrijfsmatig afvalwater mag worden afgevoerd naar het openbaar riool mits de samenstelling van het te lozen water overeenkomt met huishoudelijk afvalwater en de afvoercapaciteit van het gemeentelijk riool voldoende is. In het geval van nieuwbouw of bij toename van de afvoercapaciteit kan een bergingsvoorziening voorgeschreven worden.

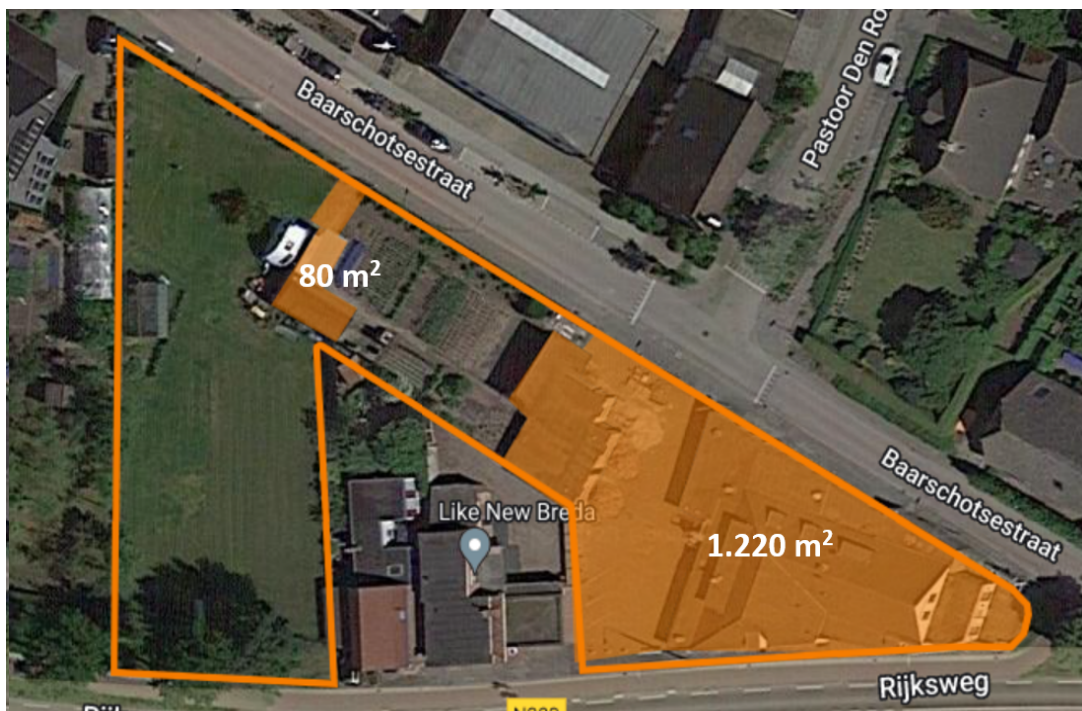
Ook is in de afvalwaterverordening de procedure voor het aanvragen van een aansluiting op het gemeentelijk riool vastgelegd. Hierbij zal ook een toets plaatsvinden op de vastgelegde normen en regels, alvorens door de gemeente (maar op kosten van aanvrager) wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

3.7.4 Toetsing

3.7.4.1 Huidige situatie

Algemeen

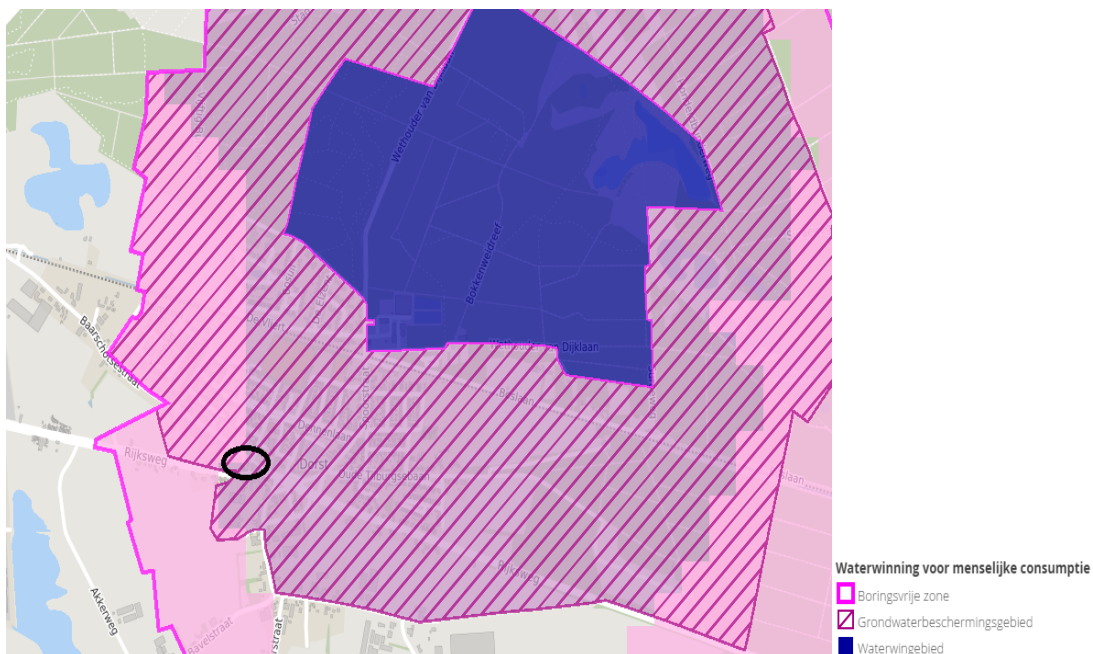
Het werkingsgebied is gelegen in Dorst, tussen de Rijksweg en de Baarschotsestraat. Het betreft een gebied met horeca en woningen en is voor circa 40% verhard, zie figuur 3.4. Dit komt neer op een oppervlakte van circa 1.300 m². Het onverhard gedeelte bestaat uit grasland en een moestuin.



Figuur 3.4 Bestaand verhard oppervlak (Bron: Google Maps)

Bodem en grondwater

Conform de Omgevingsverordening Noord-Brabant maakt de projectlocatie geen deel uit van een waterwingebied of boringsvrije zone, maar wel van een grondwaterbeschermingsgebied (figuur 3.5).

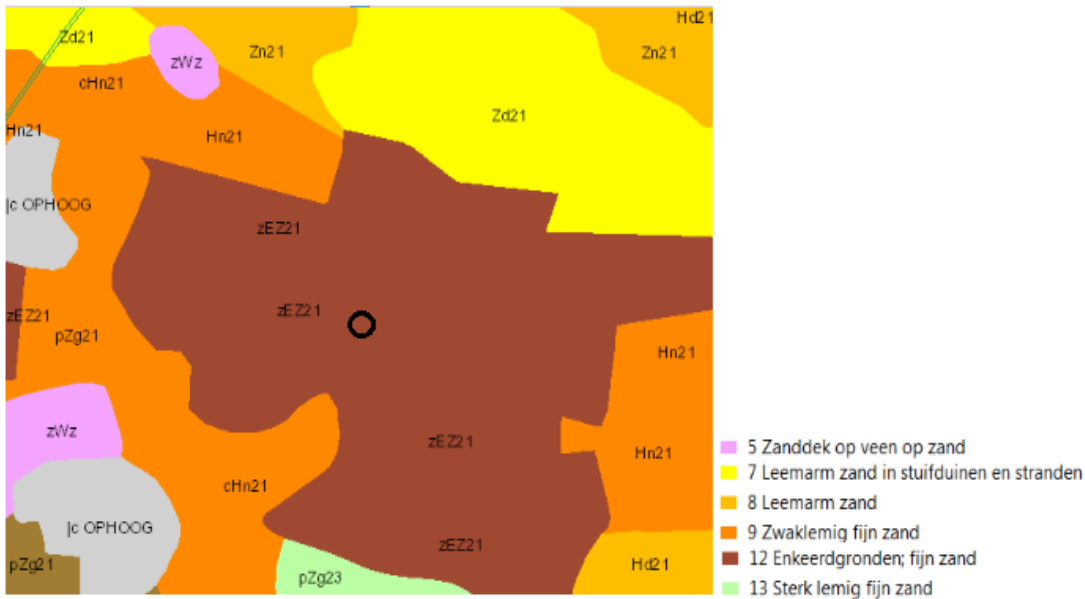


Figuur 3.5 Projectlocatie ten opzichte van waterwingebieden (Bron: Atlas Leefomgeving)

Binnen deze grondwaterbeschermingsgebieden zijn woningen, wegen en bedrijven toegestaan, maar er gelden wel wettelijke regels om vervuiling van het grondwater te voorkomen. In de paragrafen 3.3.3 (artikelen 3.29 t/m 3.40) en 5.1.2 van de Omgevingsverordening zijn deze regels uitgewerkt (rechtstreeks werkende regels voor

activiteiten). Rechtstreeks werkend wil zeggen dat deze provinciale regels direct van toepassing zijn op (bouw)activiteiten. Hiermee moet andere rekening gehouden worden bij de uitwerking van de waterberging, de eventuele afvoer van (hemel)water en het uitwerken van de bouwplannen (funderingsdiepte, bouwmaterialen). Omdat deze regels rechtstreeks werken en te allen tijde van toepassing zijn, is het opnemen van voorschriften bij de omgevingsvergunning voor de BOPA dan ook niet nodig.

Op de Bodemkaart is te zien dat de bodem van het werkingsgebied uit enkeerdgronden/ fijn zand bestaat (figuur 3.6).

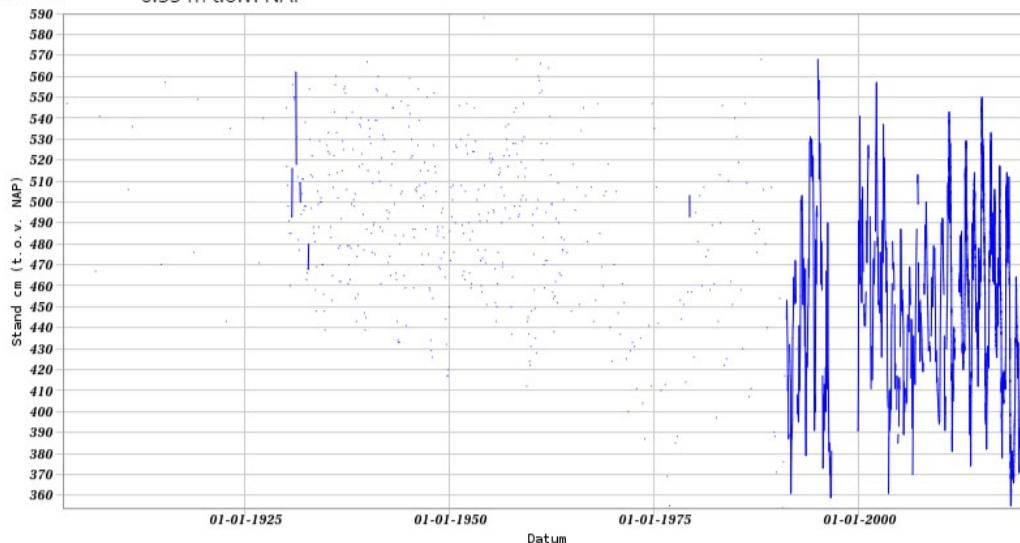


Figuur 3.6 Overige bodemsoorten werkingsgebied rood omkaderd (*Bron: Bodemkaart*)

Conform data van peilbuis B44D0587 (<https://www.dinoloket.nl/>), welke aanwezig is op circa 40 meter ten zuidwesten van het werkingsgebied, is de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) rond de 100 centimeter beneden maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ligt rond de 200 centimeter beneden maaiveld. De betreffende peilbuis heeft metingen tot 2020 welke inzichtelijk zijn gemaakt in figuur 3.7.

Grondwaterstanden

Identificatie: B44D0587
Identificatie buis: B44D0587-001
Coördinaten: 118022, 400257 (RD)
Maaiveld: 6.55 m t.o.v. NAP



Figuur 3.7 Grondwaterstand peilbuis B44D0587 (Bron: Dino loket)

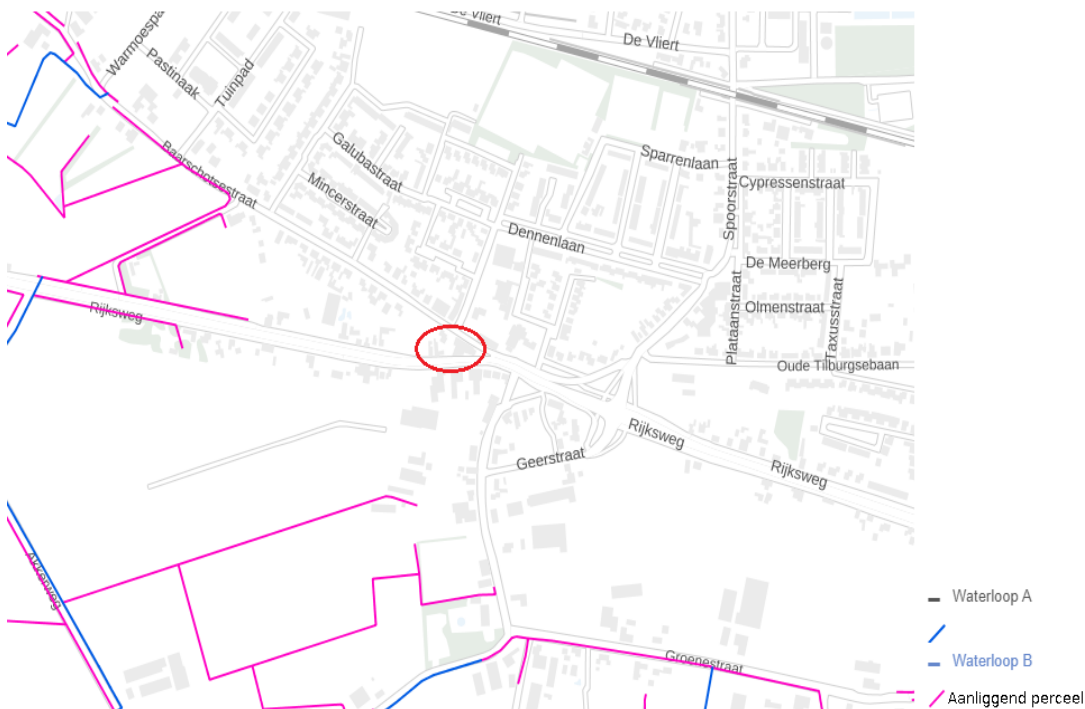
Waterdoorlatendheid

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een onderzoek naar waterdoorlatendheid uitgevoerd, opgenomen als bijlage 14.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de eerste relevante meters ter plaatse van het terrein niet belemmerend zijn voor het toepassen van infiltratie van hemelwater. Er is in de ondergrond tussen 1 en 2.5 m-mv sprake van alleen zand en geen storende bodemlagen (geen veen-, oer- of leemlagen). De grondwaterstand was in mei 2022 circa 2 m -mv. Door het jaar heen kan dit hoger zijn (februari/maart) en lager (september/oktober). Als de grondwaterstand hoger is, kan dat ten koste gaan van de waterbergingscapaciteit. Een lagere grondwaterstand is uiteraard niet belemmerend. De op het laboratorium bepaalde K-waarde van het zand tussen 1 en 2 m -mv bedraagt 35 meter per dag. Een op het laboratorium bepaalde K-waarde dient met de nodige voorzichtigheid te worden gehanteerd. Geadviseerd wordt om voor de dimensionering en lediging van het toekomstige hemelwatersysteem uit te gaan van een voorzichtigere ingeschatte k-waarde. Het resultaat van de op het laboratorium bepaalde K-waarde geeft wel een goede indicatie dat infiltratie tot de mogelijkheden behoort.

Waterkwantiteit

Conform de Legger van het Waterschap Brabantse Delta bevinden zich in het werkingsgebied geen watergangen of beschermingszones. Binnen deze beschermingszones gelden conform de Keur van Waterschap Brabantse Delta beperkingen voor bouwen en aanleggen ter bescherming van en om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden (figuur 3.8).



Figuur 3.8 Uitsnede Legger Waterschap Brabantse Delta met het werkingsgebied rood omkaderd (Bron: Waterschap Brabantse Delta)

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het werkingsgebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het werkingsgebied.

Veiligheid en waterkeringen

De projectlocatie bevindt zich niet in de kernzone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel.


3.7.4.2 Toekomstige situatie

Het plan is om in totaal 33 woningen te realiseren conform de planbeschrijving in paragraaf 1.3.

Bodem en grondwater

Door middel van het verkennend bodemonderzoek zoals opgenomen als bijlage 17 is gedetailleerd in kaart gebracht wat de huidige bodemopbouw is en hoe het staat met de bodemkwaliteit. Hetzelfde geldt voor het grondwater. Met deze informatie wordt het bouwplan uitgewerkt, waarbij de bodemingrepen zo beperkt mogelijk zijn. Ook bij de uitwerking van de hemelwaterberging wordt rekening gehouden met de samenstelling en kwaliteit van bodem en grondwater, zodat dit niet leidt tot negatieve effecten.

Het werkingsgebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied aangewezen door de provincie Noord-Brabant in de Omgevingsverordening. Afvoer van hemelwater middels infiltratie in de bodem kan daardoor alleen plaatsvinden wanneer gebruik wordt gemaakt van maatregelen die verontreinigingen van de het



grondwater voorkomen. Er moet toestemming van de provincie zijn, als de voorzieningen in het openbare gebied worden aangelegd, waar het beheer bij de gemeente komt. Wanneer geen uitlopende materialen worden toegepast, hoeven geen zuiverende voorzieningen worden toegepast. Wel geldt dan dat er sprake moet zijn van gecontroleerd infiltreren met een voldoende zuiverende werking. Of water laten afstromen via een niet-infiltrerende werking. Met een bepaalde bodemsamenstelling wordt vaak al voldaan aan de benodigde zuiverende werking. Daarnaast is ten alle tijden de zorgplicht van toepassing, ook tijdens de bouwwerkzaamheden.

Waterkwantiteit

Vanuit de gemeente Oosterhout bestaat vanwege klimaatbestendigheid het streven van 70 mm berging. Dit betekent dat 70 mm berging het uitgangspunt vormt voor de verdere uitwerking van de compensatie.

Een overzicht met de toekomstige oppervlakteverhardingen en bijbehorende benodigde waterberging per deelgebied is opgenomen in de bergingsberekening zoals opgenomen als bijlage 9. Uit de berekening volgt de volgende benodigde berging per deelgebied:

- 2 woningen aan de Rijksweg: 17,85 m³
- 6 woningen aan de Baarschotsestraat: 48,65 m³
- 25 appartementen: 90,86 m³

Zoals tevens in bijlage 9 beschreven wordt, om te voldoen aan de opgave, gebruik gemaakt van bergingsvoorzieningen.

Voor de twee woningen aan de Rijksweg wordt hiervoor gebruik gemaakt van infiltratiekratten (Qbic plus kratten enkellaags 44 stuks) met een totale bergingscapaciteit van 18,34 m³. Voor de woningen aan de Baarschotsestraat worden eveneens deze infiltratiekratten gebruikt. De totale bergingscapaciteit van 120 stuks voor deze woningen komt uit op 50,03 m³. Bij de appartementen vindt berging plaats via groendak (5,9 m³) en een waterdichte bergingskelder met vertraagde afvoer door middel van een pomp richting het gemengd riool. Deze bergingskelder heeft een capaciteit van 88 m³, waarmee de totale capaciteit bij de appartementen neerkomt op 93,90 m³.

Het bergingsprincipe is nader uitgewerkt op de inrichtingstekeningen infrastructuur zoals bijgevoegd als bijlage 4. Met deze uitwerking wordt aangetoond dat binnen het projectgebied voldaan kan worden aan de benodigde berging.

Waterveiligheid en waterkeringen

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Bij het gebruik van uitlopende bouwmaterialen (lood, zink en zacht PVC) kunnen deze stoffen zich ophopen in het water(bodem)systeem. Hierdoor kan het gebruik hiervan een zeer nadelige invloed hebben op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem worden milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Daarnaast gelden zoals hiervoor beschreven de rechtstreeks werkende bepalingen uit de provinciale verordening. Tot slot blijft te

allen tijde de zorgplicht van kracht.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden riolerings-systeem aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie (RWZI) terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke vuilwaterriolering. Zoals hiervoor al is aangegeven, wordt het hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse geïnfiltreerd.

Het DWA-systeem wordt bij voorkeur van de gemeente onder vrijerval aangelegd. Voor de aanleg van het DWA-systeem moet een DWA-rioolplan worden opgesteld. Het DWA-systeem wordt niet belast met hemelwater.

3.7.5 Conclusie en te treffen maatregelen

Om te voldoen aan de uitgangspunten van provincie, Waterschap en gemeente is het nodig om de volgende voorschriften aan de vergunning te verbinden.

- Het werkingsgebied bevindt zich in een grondwaterbeschermingsgebied. Er moet aan de bestaande regels worden voldaan om vervuiling van grondwater te voorkomen en kunnen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse uitgesloten worden.
- De waargenomen grondwaterstanden in de omgeving van het werkingsgebied bieden voldoende ontwateringsdiepte voor de gebruiksfunctie van het plan;
- Er wordt in totaal 2.253 m² verhard oppervlak aangelegd waarvoor 147,62 m³ moet worden geborgd. Om dit mogelijk te maken worden voorzieningen (bergingskelder, groendak, infiltratiekragen etc.) aangelegd. De bepalingen uit de afvalverordening zijn van toepassing en worden gevolgd bij de uitwerking van het afvalwatersysteem van de ontwikkeling;
- Bij nadere uitwerking van het plan moet rekening worden gehouden met de eisen en wensen van de waterbeheerders;
- In het vervolg moeten de regels geldend voor grondwaterbeschermingsgebied in acht worden genomen en moet in gesprek met de provincie Noord-Brabant en de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant de grondwaterkwaliteit gewaarborgd worden in het plan;
- Het DWA-systeem wordt niet belast met hemelwater.

Vanwege de ligging van het werkingsgebied en de beperkte toename van verharding zijn op voorhand geen problemen met de waterhuishouding te verwachten, mits de te treffen maatregelen in acht worden genomen. Zodoende is het aanvaardbaar de woningen met bijbehorende bouwwerken en erven aan de locatie toe te delen.

3.8 Archeologie en cultuurhistorie

3.8.1 Erfgoedwet en Omgevingswet

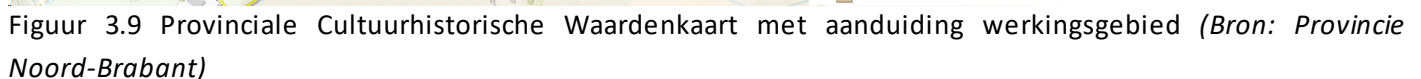
De Erfgoedwet en de Omgevingswet zorgen samen voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed. Het Europees beleid is verankerd in de Nederlandse wetgeving. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Onder cultureel erfgoed valt: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

In onderstaande paragrafen 3.8.2 en 3.8.3 wordt beschreven hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische en/of archeologische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten waarden rekening is gehouden.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ontwikkelingen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, zie figuur 3.9.



Toetsing

Binnen het werkingsgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De directe omgeving kent wel cultuurhistorisch aangeduide elementen, namelijk rijksmonumenten en overige bouwkunst. De objecten die als 'overige bouwkunst' zijn aangewezen hebben geen officiële monumentenstatus. Bij het ontwerp en de realisatie van de nieuwe woningen zullen historische (lijn)elementen behouden blijven en (zichtlijnen naar) de omliggende bebouwing niet worden aangetast. Er zal op een acceptabele manier rekening gehouden worden met omliggende provinciale cultuurhistorische waarden.

3.8.3 Gemeentelijke beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Hoewel de termijn verlopen is, werkt de gemeente Oosterhout nog steeds in lijn met deze nota en de nota blijft het toetsingskader. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij het opstellen van ontwikkelingen, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan. Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvédère, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ('behoud door ontwikkeling').

In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ontwikkelingen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen bij het opstellen van ontwikkelingen.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Ow opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien de ontwikkeling in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Erfgoedverordening en Erfgoedkaart

In de erfgoedverordening staan voorschriften en regels met betrekking tot cultureel erfgoed, zowel voor monumenten als archeologie. Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk. Op basis van de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in omgevingsplannen een passende regeling krijgen. Op basis van de Erfgoedkaart is een vigerend gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld door de gemeenteraad in december 2023 (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).

Toetsing

Archeologie

Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Oosterhout (figuur 3.10) geldt voor het werkingsgebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en meer dan 50 cm diep.



Figuur 3.10 Erfgoedkaart Oosterhout, themakaart 'Archeologisch beleid' met aanduiding werkingsgebied (Bron: Gemeente Oosterhout)

Met de beoogde ontwikkeling aan de Rijksweg worden de vrijstellingsgrenzen vanuit de middelhoge archeologische verwachtingswaarde overschreden. Daarom is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

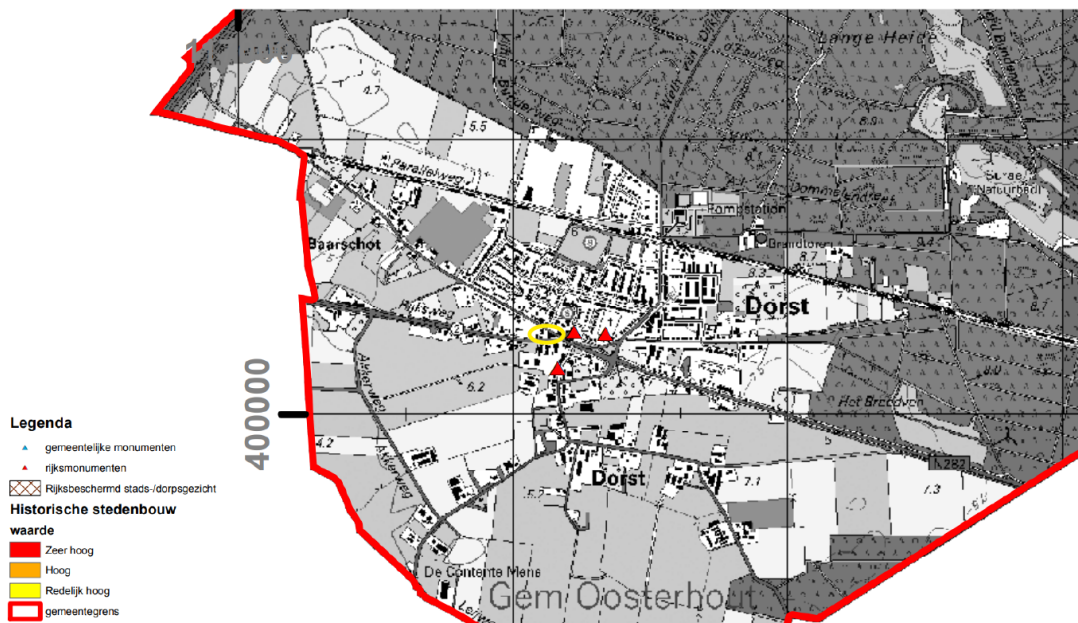
Op basis van bovenstaande is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage 10.

Uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat het werkingsgebied een middelhoge verwachting heeft voor archeologische waarden uit periode Neolithicum – Vroege Middeleeuwen (onder het eerddek) en een hoge verwachting voor archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd (vanaf het maaiveld). Deze potentiële archeologische waarden worden dus door de geplande bouwwerkzaamheden aangetast.

Voor het vervolgtraject wordt een inventariserend veldonderzoek, verkennende/karterende fase, door middel van proefsleuven (IVO-P) geadviseerd. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd aan de hand van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen. De maatregel wordt als voorschrift aan de vergunning verbonden.

Cultuurhistorie

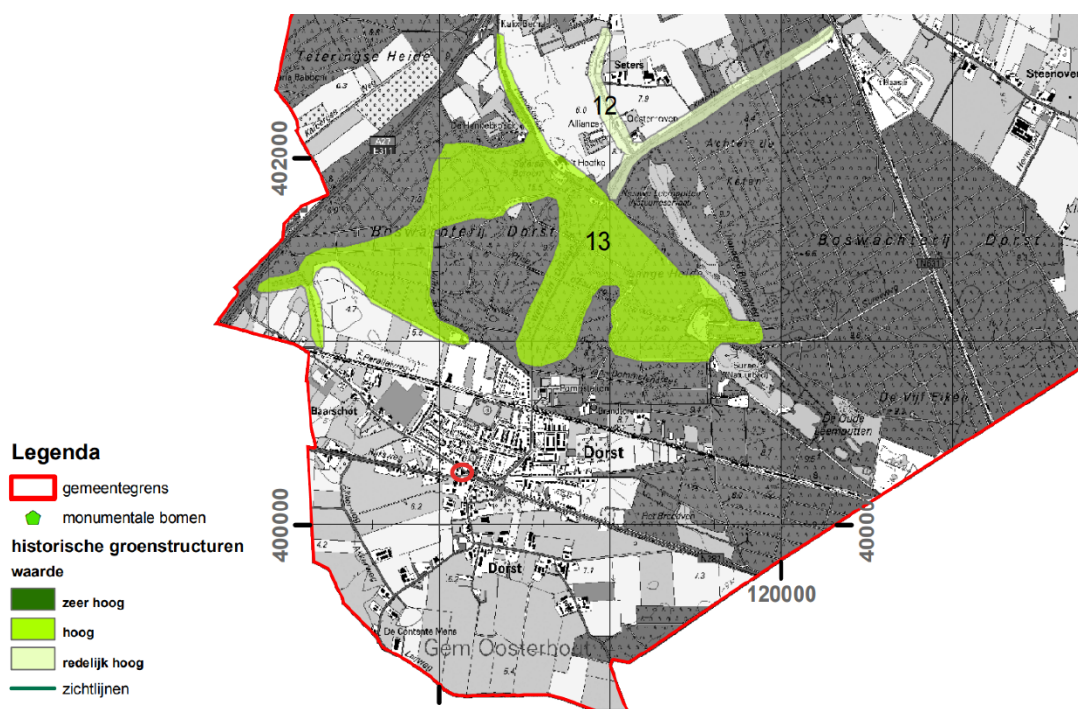
Binnen de Erfgoedkaart is een themakaart 'Monumenten en stedenbouwkundige functies' opgenomen. Deze kaart, weergegeven in figuur 4.11, laat zien dat er binnen het werkingsgebied geen monumenten en/of historische stedenbouw voorkomt.



Figuur 3.11 Erfgoedkaart Oosterhout, themakaart 'Monumenten en stedenbouwkundige functies' met aanduiding werkingsgebied (Bron: Gemeente Oosterhout)

In de omgeving van het werkingsgebied zijn drie rijksmonumenten gelegen. De beoogde ontwikkeling ligt op enige afstand en doet vanwege aard en omvang geen afbreuk aan de aanwezige waarden in de omgeving van het werkingsgebied.

Conform de themakaart 'Waardenkaart historisch groen' (figuur 3.12) ligt het werkingsgebied bovendien niet binnen of in de directe omgeving van historische groenstructuren. Ook zijn er geen monumentale bomen aanwezig. De beoogde ontwikkeling heeft hier dan ook geen invloed op.



Figuur 3.12 Erfgoedkaart Oosterhout, themakaart 'Waardenkaart historisch groen'

(Bron: Gemeente Oosterhout)

Geconcludeerd kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het aspect cultuurhistorie.

3.8.4 Conclusie

Mits de te treffen maatregelen in acht worden genomen, is het aanvaardbaar de woningen met bijbehorende bouwwerken en erven aan de locatie toe te delen.

3.9 Milieu

3.9.1 Mer-regelgeving

3.9.1.1 Normstelling en beleid

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een mer-beoordeling noodzakelijk is. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een BOPA project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is mer-beoordelingsplichtig.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1, Ow). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

3.9.1.2 Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd, betreft de realisatie van 33 woningen. Dit is een activiteit uit de kolom van Bijlage V van het Ob, namelijk activiteit J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Hiervoor is een mer-beoordeling noodzakelijk. Deze is als bijlage 11 opgenomen bij deze motivering.

Uit de informatie in deze aanmeldnotitie blijkt dat het werkingsgebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot aanzienlijke milieueffecten. Voor de ontwikkeling zijn geen mitigerende maatregelen bekend. Het doorlopen van een volledige mer-procedure is niet noodzakelijk.

3.9.2 Geluid

3.9.2.1 Normstelling en beleid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid met het oog op de bescherming van de fysieke leefomgeving, waaronder gezondheid. Aangetoond is dat bij hoge en/of langdurige geluidbelasting sommige mensen als gevolg daarvan medische klachten kunnen krijgen. De regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, de Invoeringswet Omgevingswet, de Aanvullingswet geluid Omgevingswet, de Vangnetregeling Omgevingswet en de Omgevingsverordening van Noord-Brabant. Op grond van de die wetgeving kan ook, al dan niet aangepast, oud recht van toepassing zijn, onder anderen de Wet geluidhinder, Besluit geluidhinder en het Reken- en meetvoorschrift milieubeheer 2012. Tenslotte kunnen beleidsuitgangspunten nog van belang zijn.

Nieuw recht of oud recht en overgangsrecht

De aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het toelaten van 25 appartementen en 8 grondgebonden woningen dateert van ná 1.1.2024, de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dat betekent dat nieuw recht van toepassing is. Dat recht gaat ervan uit dat er voor provinciale wegen geluidproductieplafonds zullen worden vastgesteld door de provincie(s). Dat kon echter pas ná 1.1.2024 plaatsvinden. Op dit moment zijn die in de provincie Noord-Brabant nog niet vastgesteld. In dat geval geldt via de Aanvullingswet geluid Omgevingswet dat het oude recht, met de daarin aangegeven wijzigingen, van toepassing is (art. 3.5). Dat is in hoofdzaak de Wet geluidhinder, incl. de daarop gebaseerde regels, waaronder het Reken- en meetvoorschrift milieubeheer 2012. Het gevolg daarvan is dat het normenkader en de procedure verschillend is. Onder oud recht moet de aftrekcorrectie van art. 110g Wgh worden toegepast voordat aan een norm wordt getoetst (bij een 50 km-weg 5 dB). Onder nieuw recht is dat geschrapt. Ten slotte is voor de berekening van het gecumuleerde geluid bepaald, dat die in beide gevallen via de methode in de Omgevingsregeling moet worden uitgevoerd (Vangnetregeling).

Te beschermen verblijf van mensen

De regels beogen om het verblijf van mensen in een gebouw en (soms) op een locatie te beschermen tegen het geluid van geluidbronnen in de omgeving daarvan.

De aanvraag heeft alleen betrekking op woningen en eventuele nevengebruiksfuncties (b.v. bijgebouwen) daarvan. Een woonfunctie en de nevengebruiksfuncties daarvan worden beschouwd als een geluidgevoelig gebouw, tenzij het gebruik voor delen daarvan als geluidgevoelig gebouw of ruimte is uitgesloten (hoofdstuk 3 en 5 Bkl). Onder het oude recht is een woning een “geluidgevoelig object”, tenzij bepaalde onderdelen daarvan zijn of worden uitgesloten (Wgh).

Geluidaandachtsgebied en geluidzone

Een te beschermen verblijf van mensen wordt beschermd als het is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied (nieuw recht) of de geluidzone (nieuw recht en/of oud recht) van de geluidbronsoort. In het geval van overige geluidbronnen geldt er geen inperkende zonering. Een geluidaandachtsgebied is gelegen aan weerszijden van een (spoor)weg of rond een industrieterrein. Een geluidaandachtsgebied moet worden berekend. Maar vanwege overgangsrecht geldt tijdelijk nog dat voor provinciale wegen en gemeentewegen aangewezen vaste afstanden moeten worden gehanteerd. Deze afstanden komen overeen met de afstanden voor geluidzones

onder oud recht, met uitzondering van die voor 30 km-wegen. Onder oud recht heeft een 30 km-wegen geen geluidzone.

Geluidbronnen

In de wetgeving zijn geluidbronsoorten en specifieke geluidbronnen genoemd, maar ook het geluid van “andere activiteiten” kan van belang zijn (art. 3.39 Bkl). De belangrijkste geluidbronnen zijn: rijkswegen en provinciale wegen, gemeentewegen en waterschapswegen, spoorwegen, industrieterreinen. Deze worden geluidbronsoorten genoemd. (hoofdstuk 3 en 5 Bkl). Onder het oude recht zijn (spoor)wegen en industrieterreinen ook relevante geluidbronnen (Wgh). Het geluid van wegen wordt alleen betrokken indien de verkeersintensiteit meer dan 1000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt (weekdag).

Gelet op de woningen in de aanvraag en de ligging van geluidbronnen in de omgeving is alleen het geluid vanwege een provinciale weg en gemeentewegen van belang. Het geluid bij de woningen moet worden berekend volgens voorgeschreven regels in de Omgevingsregeling (nieuw recht) en het Reken- en meetvoorschrift 2012.

Te toetsen gevel of locatie

Het geluid wordt in beginsel getoetst op een gevel van een geluidgevoelig gebouw of op de grens van de locatie (of terrein) of de grens/bouwvlak waar het gebouw of locatie mogelijk is. Er wordt niet getoetst op een niet-geluidgevoelige gevel (nieuwe recht) of een dove gevel (oud recht). Dat zijn gevels zonder te openen delen. Voor dit project is getoetst op de grens van de bouwvlakken van de woningen op de representatieve ontvangerhoogte.

Standaardwaarde en voorkeursgrenswaarde


Het geluid moet worden getoetst aan de standaardwaarden (artikel 5.78t Bkl) en onder oud recht aan de voorkeursgrenswaarde (art. 82 Wgh). Voor de gemeentewegen is dat 53 dB (Lden) en voor provinciale wegen 50 dB (Lden), indien nieuw recht van toepassing is. Onder oud recht is dat voor beide 48 dB.

Geluidmaatregelen (aan de bron en in de overdracht)

Indien de standaardwaarde of voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moeten financieel doelmatige geluidmaatregelen worden onderzocht (art. 5.78u Bkl en art. 110a Wet geluidhinder) die het geluid bij de gevel/locatie reduceren. Voor de financiële doelmatigheid wordt daarvoor aangesloten bij de rijksregels in art. 3.49 e.v. Bkl. Aanvullend daarop geldt dat een wegdekmaatregel met een tracélengte van minder dan 100 m niet als doelmatig wordt beschouwd omdat er dan een lappendeken aan wegdekken kan ontstaan dat kostenverhogend werkt en tevens ook ongewenste geluideffecten kan veroorzaken. Bij voorkeur moet eerst het geluid aan de bron zoveel mogelijk worden verminderd voordat overdrachtsmaatregelen worden toegepast.

Een bijzondere geluidmaatregel is een bouwkundige maatregel voor de gevel (nieuw recht) die het geluid op de achterliggende te toetsen buitengevel verminderd. Dat is een maatregel die constructief is verbonden met de gevel van het geluidgevoelig gebouw. Die kan er mede voor zorgen dat er geen gevel zonder te openen delen hoeft te worden toegepast.

De beste doelmatige geluidmaatregel moet worden uitgevoerd tenzij daartegen een wettelijk bezwaar is in te



brengen. Dat zijn bezwaren van: stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard.

Geluidmaatregelen, ook bouwkundige, moeten worden geborgd in een besluit om voldoende rechtszekerheid te bieden.

Grenswaarde en ten hoogste toelaatbare waarde

Het geluid moet worden getoetst aan de grenswaarden (art. 5.78u Bkl) (nieuw recht) en onder oud recht aan de ten hoogste toelaatbare waarde (art. 83 Wgh). Indien maatregelen zullen worden uitgevoerd mag daar rekening mee worden gehouden. Onder voorwaarden is onder nieuw recht een overschrijding van de grenswaarde toegestaan indien bouwkundige maatregelen voor de gevel worden getroffen waarmee de grenswaarde niet meer zal worden overschreden (art. 5.78y, eerste lid, Bkl). Dat is het toepassen van een (extra) gevel zonder te openen delen vóór de buitengevel of alleen het verminderen van het geluid met een andere maatregel tot onder de grenswaarde. In het laatste geval hoeft de achterliggende gevel niet als een niet-geluidgevoelige gevel te worden uitgevoerd. Onder oud recht kan via voorschriften meestal hetzelfde worden bereikt.

Gecumuleerd geluid

Het gecumuleerde geluid is het geluid van alle geluidbronnen waarbij rekening wordt gehouden met de hinderlijkheidsverschillen van de verschillende geluidbronnen. Dat moet worden beoordeeld en meegewogen bij het vast leggen van het gezamenlijke geluid (zie hierna). Onder oud recht is de systematiek gelijk maar is de rekenwijze iets anders.

Geluidluwe gevel

Onder nieuw recht moet worden beoordeeld of in het geval van overschrijding van een standaardwaarde een geluidluwe zijde mogelijk is of niet. Daaronder wordt verstaan een gevel die vergeleken met andere gevels van het geluidgevoelig gebouw “relatief weinig wordt belast”. Onder oud recht kwam het begrip niet voor. Wel werd het meestal beleidsmatig als overweging betrokken bij het vast stellen van een hogere waarde Wgh. Het wordt omschreven als de eis dat een geluidgevoelig object ten minste één geluidgevoelige ruimte met ten minste één geluidluwe gevel moest hebben waarop de geluidbelasting lager moet zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder. Daarbij mag ook rekening worden gehouden met een gemeenschappelijke verkeersruimte die grenst aan een geluidgevoelige ruimte.

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijke geluid is het geluid van alle relevante geluidbronnen zonder rekening te houden met de hinderlijkheidsverschillen van de verschillende geluidbronnen. Dat moet worden vastgelegd in het besluit waar het plan of de aanvraag betrekking op heeft (omgevingsplan of omgevingsvergunning) (art. 5.78ad Bkl, nieuw recht), voor zover de standaardwaarde wordt overschreden.

Onder oud recht kwam dat begrip niet voor. Maar wel een hogere waarde Wet geluidhinder, dat in een afzonderlijk besluit moet worden vastgesteld (per afzonderlijke geluidbron) indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Procedure

Het besluit op de aanvraag volgt in dit geval de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (afd. 3.4

Algemene wet bestuursrecht). Dat is niet het gevolg van de geluidtoetsing. De procedure voor het besluit hogere waarde Wet geluidhinder wordt bepaald door art. 3.5 Aanvullingswet geluid Omgevingswet in samenhang met de Wet geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht. Daaruit blijkt dat in het geval van een samenhang met de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dat betekent dat de reguliere procedure van de Algemene wet bestuursrecht daarvoor van toepassing is. Er is ook niet bepaald dat beide (ontwerp)besluiten gelijktijdig of in een bepaalde volgorde moeten worden gepubliceerd. Om het (definitieve) besluit op de aanvraag te nemen moet het besluit hogere waarde Wet geluidhinder echter wel daaraan voorafgaand worden genomen.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

Het gezamenlijke geluid is van belang om de karakteristieke geluidwering van de gevel in een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (technisch deel) te toetsen. De binnenwaarde mag niet meer dan 33 dB (artikel 4.30 Bbl) bedragen. Bij een niet-geluidgevoelige gevel wordt het gezamenlijke geluid nog met 3 dB vermeerderd. In het geval dat het geluid is bepaald op basis van oud recht is de hogere waarde Wet geluidhinder vermeerderd met de toegepaste aftrekcorrectie van art. 110g Wet geluidhinder de basis voor het gezamenlijke geluid en het berekenen van de geluidwering. De toetsing is geen vereist onderdeel van dit besluit.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Zoals beschreven in paragraaf 2.2.2 is in de verordening in art. 5.27 een instructieregel voor het omgevingsplan en een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit opgenomen voor de situatie van een nieuw geluidgevoelig gebouw dat is geprojecteerd in de bebouwde kom, zoals hier van toepassing is. Indien de geluidbelasting op een gevel hoger is dan 60 dB en niet hoger dan 65 dB dan moet het besluit borgen dat het geluidgevoelig gebouw ten minste één geluidgevoelige ruimte moet hebben met een geluidluwe zijde met een te openen deel daarin.

Daarvan kan worden afgeweken indien stedenbouwkundig blijkt dat het vereiste niet uitvoerbaar is. In dat geval moet worden volstaan met een geluidluwe plek als bedoeld in de verordening. Conform de Omgevingsverordening worden de begrippen geluidluwe plek en geluidluwe zijde nader gedefiniëerd.

- Geluidluwe plek: plek waar de cumulatieve geluidbelasting maximaal 50 dB bedraagt;
- Geluidluwe zijde: zijde waar de cumulatieve geluidbelasting maximaal 50 dB bedraagt.

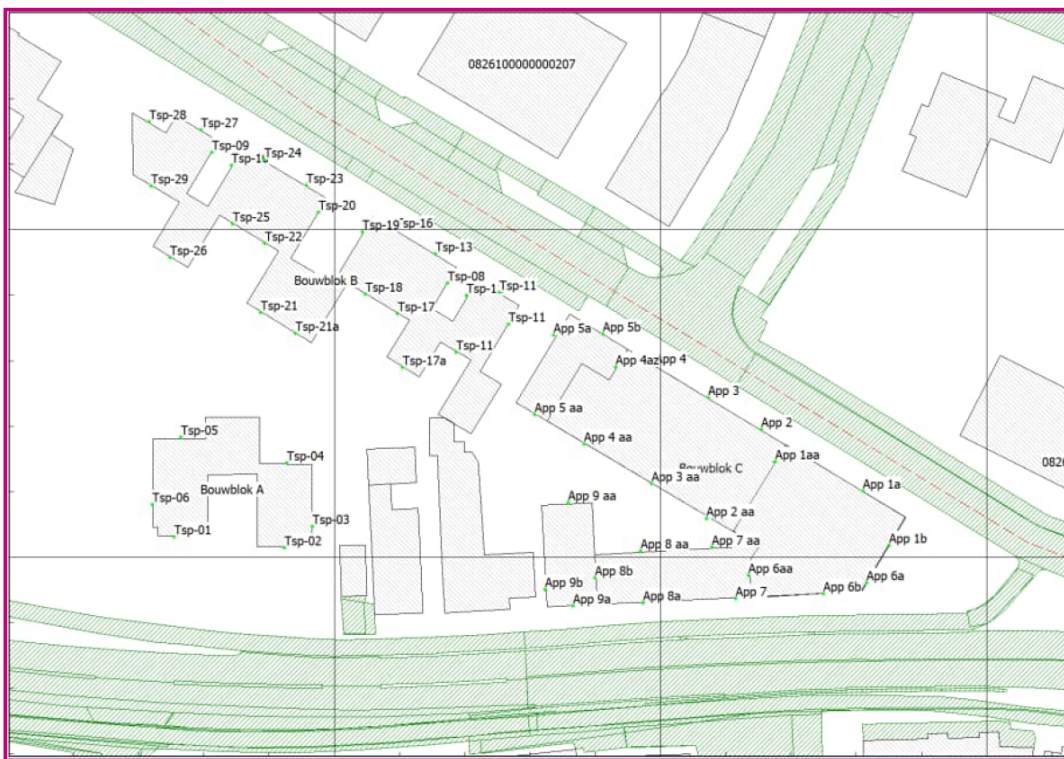
3.9.2.2 Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Bijbehorende rapportage, waarin de uitgangspunten, berekeningen, resultaten en conclusies zijn benoemd, is opgenomen als bijlage 12. Er is uitgegaan van toetspunten op bouwblokken A, B en C zoals weergegeven in figuur 3.13. De numerieke aanduiding van appartementen is af te leiden uit de tekeningen zoals opgenomen in bijlage 2.

Het uitgevoerd akoestisch onderzoek is worst-case opgezet. De gewijzigde aanvraag zoals beschreven in paragrafen 1.1 en 1.3 heeft ervoor gezorgd dat er 25 in plaats van 27 appartementen worden gerealiseerd en dat de oorspronkelijk voorziene vijfde bouwlaag is komen te vervallen. Deze doorgevoerde wijziging heeft gezorgd voor een afname van de verkeersgeneratie en zorgt ervoor dat de rekenpunten op de oorspronkelijk voorziene


bouwlaag formeel kunnen komen te vervallen. Daarmee is het akoestisch onderzoek ruimer opgezet dan dat feitelijk met de bopa mogelijk gemaakt wordt. Geconcludeerd kan worden dat resultaten uit het onderzoek niet verslechteren en nog steeds bruikbaar zijn als motivering van dit aspect. Het akoestisch onderzoek is daarom niet aangepast.

Er moet wel worden ingegaan op de gevolgen van het vervallen van de bouwlaag voor het geluid op de overige toetspunten en het woon- en leefklimaat (bij derden). Een lager gebouw biedt minder afscherming. Hierbij is de vraag wat dat effect is en of het ertoe kan leiden dat er op meer punten de standaardwaarde dan wel voorkeursgrenswaarde kan worden overschreden, met name vanwege de provinciale weg. Tevens heeft het een gunstiger effect op reflectie, maar reflectie is niet expliciet (kwalitatief) in het geluidrapport en de onderbouwing verwoord, ook niet bij indirecte hinder. In dat kader is deze paragraaf een aanvullende onderbouwing gericht op het woon- en leefklimaat opgenomen.



Figuur 3.13 Toetspunten met omschrijving bouwblok A, B en C

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de bouwblokken B en C de standaardwaarde voor gemeentewegen van Lden 53 dB wordt overschreden. Ook blijkt dat op de bouwblokken A en C de voorkeursgrenswaarde voor provinciale wegen van Lden 48 dB wordt overschreden. Een overschrijding is toegestaan als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarden/voorkeursgrenswaarde te voldoen, de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt en er wordt voldaan aan de grenswaarden volgens tabel 1 van bijlage 1 van het onderzoeksrapport (gebaseerd op Besluit kwaliteit leefomgeving en Wet geluidhinder). De hoogste overschrijdingen door gemeentewegen vinden plaats aan bouwblok C met een berekende geluidbelasting van Lden 55 dB. De grenswaarde van Lden 70 dB voor gemeentewegen wordt nergens overschreden. De hoogste overschrijding door de provinciale weg vindt plaats aan bouwblok C met een berekende geluidbelasting van Lden 62 dB. De maximale ontheffingswaarde van Lden 63 dB voor provinciale



wegen wordt nergens overschreden. Er is globaal gekeken naar mogelijke maatregelen om de geluidbelasting te reduceren.

Bronmaatregelen

Allereerst is gekeken naar mogelijkheden om maatregelen aan de bron te nemen. In het geval van wegverkeerslawaai vallen hieronder bijvoorbeeld het verlagen van de maximumsnelheid, het terugdringen van het verkeersaanbod. Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van (geluidreducerend) asfalt. De Rijksweg N282 is een provinciale weg met een snelheid van 50 km/uur. Het verder afwaarderen van de snelheid is geen optie gezien de ontsluitende functie van deze weg. Verder is reeds geluidreducerend asfalt toegepast op deze weg.

Het terugbrengen van de maximumsnelheid op de Baarschotsestraat is niet mogelijk, omdat er reeds een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Het omleiden van het verkeer is ook geen optie, omdat de Baarschotsestraat een belangrijke functie voor bestemmingsverkeer vervult. De wegdekverharding bestaat nu uit elementenverharding in keperverband. Vanwege het karakter van de weg is het echter niet wenselijk om de bestaande elementverharding te wijzigen naar asfalt. Om het karakter van deze 30 km/uur weg te behouden kan gekeken worden om een deel van het wegdek te vervangen voor stille elementenverharding.

In figuur 6 van het rapport worden de resultaten getoond wanneer circa 90 meter van de bestaande verharding wordt vervangen door stille elementenverharding. Hieruit blijkt dat het vervangen van de wegdekverharding een reductie van ongeveer 2 dB oplevert. Hiermee is de maatregel doelmatig. De standaardwaarde wordt niet meer overschreden. Echter in de beleidsregels van de gemeente Oosterhout wordt gesteld dat wegdekaanpassingen over een lengte van minder dan 100 meter en binnen 10 meter van een kruispunt in beginsel niet worden overwogen. Op een later tijdstip kan overwogen worden om tijdens groot onderhoud aan de Baarschotsestraat alsnog stille elementenverharding toe te passen. Dit zal een positief effect hebben op de geluidkwaliteit van alle woningen aan de Baarschotsestraat.

Overdrachtsmaatregelen

De tweede vorm van maatregelen die genomen kunnen worden, zijn maatregelen die invloed hebben op het overdrachtsgebied. Te denken valt aan maatregelen in de vorm van geluid afschermende voorzieningen als een scherm of een wal. De ontwikkeling staat op korte afstand van de N282 (<2 meter) en van de Baarschotsestraat (<5 meter). Vanuit landschappelijk- en stedenbouwkundig oogpunt is het ongewenst om schermen/wallen zo dicht op de woningen te realiseren. Het vergoten van de afstand tussen de bron en de te realiseren woningen is in dit geval geen optie, aangezien de ruimte hiervoor niet beschikbaar is.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn, zoals beschreven in paragraaf 2.2.2 van voorliggende motivering, algemeen geldende geluidregels opgenomen waaraan een omgevingsplan moet voldoen.

Aangenomen wordt dat onder geluidbelasting wordt verstaan het geluid vanwege alleen de provinciale weg met toepassing van aftrekcorrectie indien oud recht van toepassing is. Cumulatieve geluidbelasting is niet gedefinieerd in de verordening. Aangenomen wordt dat het gecumuleerde geluid vanwege de provinciale weg wordt bedoeld (L_{cum}). Dat wil ook zeggen voor zover de voorkeursgrenswaarde vanwege de provinciale weg

wordt overschreden.

Uit het geluidrapport is af te leiden dat daaraan bij de appartementen gelegen aan de zuidoosthoek niet kan worden voldaan zonder maatregelen. Er kan mogelijk wel worden volstaan met een voldoende hoog balkonscherm en al dan niet absorptiemateriaal op een plafond of wanden.

Tevens zijn nevengebruiksfuncties op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving aangemerkt als een geluidgevoelig gebouw. Het geluid is bepaald op de grenzen van het bouwvlak. Gelet daarop zijn buiten de bouwvlakken binnen het projectgebied geen geluidgevoelige gebouwen toegelaten. Daarvan mag echter worden afgeweken middels een voorschrift.

Voor de ontwikkeling betekent dit het volgende:

- Bij de appartementen 6, 7 en 8 is bij de 3 onderste woonlagen en bij appartement 9 bij de twee onderste woonlagen, de geluidbelasting hoger dan 60 dB.
- Bij de appartementen 7, 8 en 9 is overal aan de achtergevel een geluidluwe gevel mogelijk bij een geluidgevoelige ruimte.
- Bij het appartement 6 zijn balkons aanwezig. Door het toepassen van een balkonscherm, al dan niet met absorptie zou de geluidreductie ten minste 4 dB kunnen bedragen, er is maximaal 2 dB nodig. Het toepassen van een bouwkundige maatregel moet dan worden geborgd.

Maatregelen aan de ontvanger

Het geluid op de gevel kan niet worden gereduceerd met bron- of overdrachtsmaatregelen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk te maken en een binnenwaarde van 33 dB te realiseren moeten de gevels van de woningen een hogere dan standaard geluidwering hebben.

Gemeentelijk geluidbeleid

Vanwege de gemeentewegen hebben alle woningen een geluidluwe gevel. Ook vanwege de provinciale weg N282 hebben alle appartementen een geluidluwe gevel. Voor 5 appartementen (01, 06, 10, 15, 23) in het oostelijk deel van het appartementengebouw betreft dit een geluidluwe gevel aan de verkeersruimte (gemeenschappelijke corridor tussen de appartementen).

Verder dient gestreefd te worden naar ten minste één geluidluwe gevel waaraan een geluidgevoelige ruimte (bij voorkeur een slaapkamer) is gesitueerd. Van de 5 hierboven genoemde appartementen hebben 3 appartementen (06, 15, 23), in het oostelijk deel van het appartementengebouw, geen geluidgevoelige ruimte aan de geluidluwe gevel. Alle slaapkamers liggen aan de geluidbelaste gevels omwille van de aanwezigheid van ramen en ventilatie. Daarnaast voldoet de slaapkamer van appartement 10 niet aan het oppervlaktecriterium van 11 m² (beleidslijn geluid onder de Omgevingswet).

De appartementen in het oostelijk deel zijn allen voorzien van een balkon. Gedacht kan worden om deze dusdanig uit te voeren, bijvoorbeeld een dichte, (deels verhoogde) borstwering of als (deels) afsluitbare loggia, dat er voldoende geluidwering optreedt waardoor achterliggende gevels en geluidgevoelige ruimte geluidluw worden. Berekeningen om de haalbaarheid en de benodigde uitvoering te bepalen vallen echter buiten de scope van dit onderzoek. Overleg met het bevoegd gezag is nodig alvorens hogere waarden vastgesteld kunnen

worden vanwege de N282 en om de afwegingsruimte vanwege gemeentewegen te gebruiken.

Gecumuleerd geluid

Omdat de standaardwaarde voor gemeentewegen en de voorkeursgrenswaarde voor provinciale wegen wordt overschreden is het nodig om het gecumuleerde geluid te bepalen om de aanvaardbaarheid van het geluid te kunnen beoordelen. Om het gecumuleerde geluid te bepalen is gebruik gemaakt van artikel 4.1 van de Vangnetregeling Omgevingswet. Hierin is bepaald dat het gecumuleerde geluid overeenkomstig artikel 3.25 van de Omgevingsregeling wordt bepaald (dit in verband met de samenloop van oud en nieuw recht). Geluid vanwege wegverkeer is de enige relevante geluidbron voor dit project. In bijlage 4 van het onderzoeksrapport zijn de resultaten opgenomen onder de kolom L_{cum} en is de geluidkwaliteit op de gevels beoordeeld. Over het algemeen is de geluidkwaliteit aan de hoogst belaste gevel slecht. Aan de laagst belaste gevel is dit zeer goed. In tabel 3.5 is de geluidkwaliteit en het aantal woningen met de betreffende geluidkwaliteit weergegeven.

Tabel 3.5 Geluidkwaliteit per woning

L_{den} [dB]	Geluidkwaliteit	Hoogst belaste gevel Aantal woningen	Laagst belaste gevel Aantal woningen
<45	zeer goed	0	22
46-50	goed	0	6
51-55	redelijk	16	2
56-60	matig	2	2
61-65	tamelijk slecht	7	3
66-70	slecht	10	0
≥ 71	zeer slecht	0	0

Gezamenlijk geluid en benodigde hogere waarde

Omdat de standaardwaarde voor gemeentewegen wordt overschreden is het nodig om het gezamenlijk geluid voor deze woningen te bepalen en vast te leggen in de Bopa. In dit gezamenlijk geluid dienen op grond van de instructieregels Bkl alle relevante geluidbronsoorten te worden meegenomen. De bijdrage van de provinciale weg is dus onderdeel van het gezamenlijk geluid. Voor de latere toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt de karakteristieke geluidwering van de gevel bepaald aan de hand van dit gezamenlijke geluid (artikel 4.103, eerste lid, Bbl). Voor de provinciale weg N282 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Voor de woningen/appartementen met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is het laten vaststellen van een hogere waarde vanwege de N282 noodzakelijk door het college van burgemeester en wethouders. In bijlage 4 van het onderzoek is het vast te leggen gezamenlijk geluid (L_g) per woning of per appartement opgenomen. Ook de vast te stellen hogere waarden vanwege de provinciale weg zijn in deze bijlage opgenomen.

Indirecte effecten

Een ontwikkeling kan door een veranderend verkeersbeeld zorgen voor een hogere geluidbelasting van reeds bestaande woningen (indirecte effecten). Gesteld kan worden dat wanneer een ontwikkeling een verkeerstoename van meer dan 40% veroorzaakt er sprake kan zijn van indirecte effecten als bedoeld in artikel 5.78af. De hoogste toename van verkeer zal plaatsvinden op de Baarschotsestraat. De toename van het verkeer op deze weg bedraagt worst-case 16%. Dat betekent dat de toename van geluid maximaal circa 0,6 dB bedraagt. Hierdoor zijn indirecte effecten door de ontwikkeling verwaarloosbaar.

Woon- en leefklimaat

Met het project moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe en bestaande geluidgevoelige gebouwen. Gelet op de gewijzigde aanvraag is er aanleiding om dat nader te toelichten.

Op de gevels van de nieuwe woningen wordt met het project, al dan niet met maatregelen, voldaan aan de van toepassing zijnde wettelijke geluidnormen van het Besluit kwaliteit leefomgeving en Wet geluidhinder. In de berekeningen is daarvoor rekening gehouden met de van toepassing zijnde wettelijke reken- en meetvoorschriften. Daarin wordt onder andere ook rekening gehouden met de afscherming en reflectie van gebouwen. Bij de bestaande woningen is er ook sprake van aanvaardbare indirecte akoestische effecten zoals is bedoeld in art. 5.78af, Besluit kwaliteit leefomgeving, omdat volgens het onderzoek de toename van geluid door verkeer met 0,6 dB minder bedraagt dan 1,5 dB. Er mag dan worden aangenomen dat het geluid aanvaardbaar is.

Met het project wordt een appartementsgebouw en grondgebonden woningen toegelaten. De bestaande bebouwing met maximaal 2 bouwlagen wordt verwijderd. De grondgebonden woningen hebben maximaal 3 bouwlagen. Het appartementsgebouw had in de oorspronkelijke aanvraag 5 bouwlagen en in de gewijzigde aanvraag 4 bouwlagen.

Voor het geluid bij de bestaande woningen is de afschermdende werking en de reflectie van belang. Daarvan is de afschermdende werking van een gebouw qua effect in de praktijk veel groter dan van reflectie door datzelfde gebouw. Met het project komt er meer en hogere bebouwing dan in de huidige situatie aanwezig.

Het projectgebied is gelegen tussen de Baarschotsestraat en de Rijksweg N282. Aan de westzijde, noord- en zuidzijde zijn woningen en andere gebouwen aanwezig met 1 tot maximaal 3 bouwlagen. De hoeveelheid verkeer op de Rijksweg N282 is veel hoger dan op de Baarschotsestraat en daarmee ook het geluid. De nieuwe bebouwing zal zorgen voor een relevante afscherming van het geluid vanwege de genoemde wegen bij de bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen. Voor gebouwen in de directe nabijheid zal dat op basis van praktijkervaring enkele dB's betreffen. In beginsel zal een groter oppervlak van bebouwing ook zorgen voor extra reflectie. Echter in de praktijk is de waarde voor reflectie meestal niet hoger dan 0,5 dB. Het effect treedt daarbij alleen op in de nabijheid van het reflecterende gebouw (enkele tientallen meters). Gelet daarop is het effect van de afscherming groter tot veel groter dan de reflectie.

In de oorspronkelijke aanvraag waren vijf bouwlagen voorzien. Met de gewijzigde aanvraag zijn dat maximaal 4 bouwlagen. In dat geval zal zowel het positieve afschermingseffect als het negatieve reflectie-effect iets afnemen. Netto zal er met de nieuwe bebouwing echter in beide gevallen een positief effect zijn ten opzichte van de huidige situatie. Een specifieke vorm van reflectie zijn de geluidverschijnselen van echo en galm. Geluidstechnisch zijn die verschijnselen gelet op de omvang van de bestaande en nieuwe bebouwing niet te verwachten.

Daarnaast kunnen de beschreven effecten nog worden afgezet tegen de huidige geluidbelastingen bij de bestaande woningen. Uit het geluidonderzoek is af te leiden dat het geluid bij de bestaande woningen langs de Rijksweg N282 in de orde grootte van 60 dB of hoger en langs de Baarschotsestraat in de orde van 53 dB of hoger ligt. Dat betekent dat vooral de afschermdende werking van het gebouw van het geluid vanwege de Rijksweg positief zal bijdragen aan de noordzijde van de Baarschotsestraat. Het geluid van de Baarschotsestraat draagt aan

de zuidzijde slechts weinig bij aan het totale geluid.

Gelet op het voorgaande zal er met het project er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de geluidgevoelige gebouwen.

Resultaten

Hierna zijn de resultaten in het kader van geluid beknopt weergegeven:

- De geluidbelasting door gemeentewegen op bouwblok A voldoet aan de standaardwaarde van Lden 53 dB;
- De geluidbelasting door gemeentewegen op bouwblokken B en C de standaardwaarde overschrijdt, maar niet hoger is dan de grenswaarde van Lden 70 dB;
- De geluidbelasting door provinciale wegen op bouwblok B voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB;
- De geluidbelasting door provinciale wegen op bouwblokken A en C overschrijdt de voorkeursgrenswaarde, maar is niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van Lden 63 dB;
- Maatregelen aan de bron verlagen zijn wel effectief maar voldoen niet aan de beleidslijn. Tijdens groot onderhoud aan de Baarschotsestraat is aan te bevelen deze weg met stille elementenverharding te verharderen;
- Alle woningen hebben een geluidluwe gevel maar bij 3 appartementen ligt de slaapkamer niet aan de geluidluwe gevel.
- Gedacht kan worden aan gebouw gebonden maatregelen aan de balkons van deze appartementen om voor de slaapkamer een geluidluwe gevel te creëren.
- Het college heeft op 11 maart 2025 het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld in verband met het geluid. Dat besluit is onherroepelijk. Met de gewijzigde aanvraag is de vijfde bouwlaag komen te vervallen, waardoor daar geen woningen zijn toegestaan. Daardoor hebben de voor die woningen vastgestelde hogere waarden ook geen betekenis meer en is aanpassing van dat besluit niet nodig.
- Het geluid aanvaardbaar wordt geacht omdat er geen grenswaarden worden overschreden. Het gezamenlijk geluid (ten behoeve van het bepalen van de benodigde geluidwering op basis van het Bbl) kan worden bepaald aan de hand van de resultaten uit bijlage 4. De geluidwering voor de hoogste belaste woningen aan de N282 dient ten minste $GA;k = 67 - 33 = 34 \text{ dB(A)}$ te bedragen.
- Er geen sprake is van indirecte akoestische effecten vanwege veranderend verkeer omdat er geen verkeerstoename is van 40% of meer en daarmee geen geluidtoename op bestaande geluidgevoelige gebouwen van meer dan 1,5 dB.
- Er is met de gewijzigde aanvraag sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het gezamenlijk geluid moet worden vastgelegd in het omgevingsplan, maar in eerste instantie in de BOPA-vergunning. Zie hiervoor het besluit zoals opgenomen als bijlage 13 en paragraaf 4.2 van deze motivering.

3.9.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het vanuit het oogpunt geluid, met in acht name van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar de betreffende functies aan de projectlocatie toe te delen.

3.9.3 Luchtkwaliteit

3.9.3.1 Normstelling en beleid

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het opstellen van een ontwikkeling uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5 titel 5.2. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Als een BOPA betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

In het Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM) en de daarop gebaseerde Regeling Niet In Betekende Mate (luchtkwaliteitseisen) is geregeld welke activiteiten niet meer getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekende mate bijdragen. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Leidt de activiteit tot een verhoging van de concentratie van luchtverontreinigende stoffen, dan zal moeten worden aangetoond dat dit niet tot gevolg heeft dat de omgevingswaarden worden overschreden. Om dit te bepalen is naast de verhoging ook de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen nodig. Deze zijn vindbaar in de Atlas Leefomgeving. Bij overschrijding van de omgevingswaarden, zal de omgevingsvergunning worden geweigerd.

3.9.3.2 Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 15 bij deze motivering. Het onderzoek luchtkwaliteit geeft inzicht in de volgende aspecten:

- concentratie stikstofdioxide (NO₂);
- concentratie fijn stof (PM₁₀);
- aantal overschrijdingsdagen fijn stof (PM₁₀);
- concentratie zeer fijn stof (PM_{2,5}).

Hierna worden de resultaten beschreven.

Resultaten NO₂

Voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie op plaatsen waarbij sprake kan zijn van langdurende blootstelling van mensen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij woningen. Deze grenswaarde wordt bij geen enkele woning overschreden. Ter plaatse van de omliggende woningen bedraagt de concentratie maximaal 14,08 µg/m³. De achtergrondconcentratie bedraagt op die locatie 13,81 µg/m³. De bijdrage door het plan ter plaatse van een woning bedraagt maximaal 0,27 µg/m³. Een bijdrage van ten hoogste 1,2 µg/m³ wordt beschouwd als niet in betekenende mate (NIBM). Op plaatsen waar sprake is van een kortdurende blootstelling van mensen wordt getoetst aan de uurgemiddelde grenswaarde. Nabij het werkingsgebied zijn geen locaties waarbij sprake kan zijn van kortdurende blootstelling van mensen.

Resultaten PM₁₀

Voor PM₁₀ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie op plaatsen waarbij sprake kan zijn van langdurende blootstelling van mensen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij woningen. Deze grenswaarde wordt bij geen enkele woning overschreden. Ter plaatse van de omliggende woningen bedraagt de concentratie maximaal 14,88 µg/m³. De achtergrondconcentratie bedraagt op die locatie 14,85 µg/m³. De bijdrage door het plan bedraagt maximaal 0,03 µg/m³. Een bijdrage van ten hoogste 1,2 µg/m³ wordt beschouwd als NIBM. Daarnaast geldt voor PM₁₀ een grenswaarde van 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat de 24-uurgemiddelde concentratie maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. Bij geen enkel toetspunt wordt de grenswaarde overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen bedraagt op zijn hoogst 6. Op plaatsen waar sprake is van een kortdurende blootstelling van mensen wordt getoetst aan de uurgemiddelde grenswaarde. Nabij het werkingsgebied zijn geen locaties waarbij sprake kan zijn van kortdurende blootstelling van mensen.

Beschouwing PM_{2,5}

De concentratie van PM_{2,5} hangt sterk samen met de concentratie van PM₁₀. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft de relatie tussen de concentraties PM_{2,5} en PM₁₀ nader onderzocht. Uit het onderzoek volgt dat wanneer aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Dit is weergegeven in tabel 3.6.

Tabel 3.6 Concentratie PM₁₀ en te verwachten concentratie PM_{2,5}

Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	Jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}		
	meest waarschijnlijk	kans < 5%	kans < 1%
40	25	28	29
32,5	21	23	24
30	19	21	22
25	16	18	19

Ter plaatse van de omliggende woningen bedraagt de concentratie PM₁₀ maximaal 14,88 µg/m³. Uit bovenstaande tabel blijkt dat ter plaatse van de woningen ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan. Op plaatsen waar sprake is van een kortdurende blootstelling van mensen wordt getoetst aan de uurgemiddelde grenswaarde. Nabij het werkingsgebied zijn geen locaties waarbij sprake kan zijn van kortdurende blootstelling van mensen.

3.9.3.3 Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat in de toekomstige situatie voor het werkingsgebied voldaan wordt aan de luchtkwaliteitseisen. Er wordt immers ruimschoots voldaan aan de opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de vergunningprocedure.

3.9.4 Geur

3.9.4.1 Normstelling en beleid

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

3.9.4.2 Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is door de gemeente Oosterhout een geurnotitie opgesteld, opgenomen als bijlage 16. Hierna zijn puntsgewijs de analyseresultaten opgenomen.

1. Het werkingsgebied van Rijksweg 133 is gelegen in de bebouwde kom als bedoeld in de Bs. Dat betekent dat voor het toevoegen van woningen een afstand geldt van 100 m, immers die geldt ook voor de inrichting.
2. In het algemeen wordt, ook in jurisprudentie, aangenomen dat er dan sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoordeling is echter aan het bevoegd gezag. Die heeft daarin beleidsvrijheid die

rechtens marginaal wordt getoetst.

3. Uit het wettelijk systeem is, zoals in 3.2.2 van de notitie is gesteld, af te leiden dat bij die afstand 200 stuks melkvee en 1405 stuks jongvee gehouden mag worden. Dat mag ook voor de beoordeling van een ruimtelijke ontwikkeling als uitgangspunt worden gehanteerd (referentie).
4. Uit tabel 1a van de notitie blijkt dat er in de inrichting echter veel minder dieren worden gehouden dan onder 3 is aangegeven. Tevens mag het bedrijf niet uitbreiden, zodanig dat het van invloed is in het werkingsgebied.
5. Door de relatie tussen de afstand en geur wordt algemeen aangenomen dat de geuremissie op een kortere afstand van een geurgevoelig gebouw hoger is en dat het met een kleiner aantal dieren lager zal zijn. De relatie verloopt meestal niet lineair.
6. De kortste afstand tussen de veehouderij en het werkingsgebied bedraagt ca. 71 meter. Daarmee wordt niet aan de standaard afstand (100 m) voldaan waarbij er in theorie een maximale bezetting mogelijk is.
7. De ammoniakemissie per jaar bij het maximaal aantal te houden dieren binnen de vaste afstand van 100 m bedraagt 3216 kg.
8. In de vergunde situatie wordt 1434 kg/jr ammoniak uitgestoten (gecorrigeerd is dat 1072 kg/jr ammoniak). Dat betekent slechts 44,6 % van de maximale uitstoot (gecorrigeerd 33, 3 %)
9. Er is weliswaar een sterke relatie tussen de geuremissie en de uitstoot van ammoniak, maar die verloopt echter niet persé geheel lineair omdat er ook nog enkele andere geurbronnen kunnen zijn. Die zijn echter ondergeschikt aan de emissie vanuit een dierenverblijf. Dat betekent dat bij een lagere ammoniakemissie de geur zal afnemen.
10. De kortste afstand is slechts 71 % van de referentieafstand van 100 m. Het merendeel van de woningen ligt echter op een nog grotere afstand en een klein deel ligt zelfs buiten de afstand van 100 meter.
11. Uit de vergelijking blijkt dat de ammoniakemissie verhoudingsgewijs 1,69 keer zoveel is afgenomen dan de afstand (gecorrigeerd is dat: 2,13 keer zoveel). Er zijn aan de zijde van het werkingsgebied geen andere geurbronnen gelegen dan een dierenverblijf en die daarop een negatieve invloed hebben.
12. Het is aannemelijk mede, naar analogie met dieren met een geuremissiefactor, dat bij een afstand van 71 m of meer de geuremissie vanwege de heel veel lagere ammoniakemissie dan bij de maximale bezetting, voor de geursituatie er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. Hiervoor was al geconcludeerd dat van belemmering van de veehouderij geen sprake kan zijn.
13. De verwachting is dat de dierenverblijven van de inrichting volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant binnen afzienbare tijd moeten worden aangepast aan de geldende emissie-eisen. Daarmee zal de emissie verder afnemen.
14. Binnen de inrichting is in de voormalige boerderij al een commerciële kinderopvang aanwezig op korte afstand tot de dierenverblijven.
15. De bedrijfsmogelijkheden van het bedrijf zijn voor de toekomst zeer beperkt gelet op de stikstofproblematiek.
16. Het belang van de woningbouw in het werkingsgebied is dat een sterk verouderd pand met een functie die op die locatie niet passend en niet levensvatbaar is dwingt tot een andere invulling waar veel behoefte aan is. De woningbouw sluit aan bij een bestaande woonwijk. Tevens wordt verloedering en verrommeling tegengegaan. Er is veel behoefte aan passende woningen in en buiten het dorp.

3.9.4.3 Conclusie

Met het plan is de geursituatie bij de nieuwe woningen, in dit geval, gelet op de feiten en omstandigheden, aanvaardbaar te achten.

3.9.5 Bodem

3.9.5.1 Normstelling en beleid

Het is het belangrijk om bij ontwikkelingen rekening te houden met de bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid.

Bij een (interne) functiewijziging naar een gevoeliger functie dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit past bij de beoogde functie. Indien de bodemkwaliteit mogelijke leidt tot gezondheidsrisico's voor de gebruikers, zullen deze risico's moeten worden weggenomen. De Omgevingswet stelt kaders aan de aanvaardbaarheid van bodemverontreinigingen. De volgende uitgangspunten overheersen:

- het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen functie;
- het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- het wegnemen van actuele risico's.

Ten behoeve van ontwikkelingen dient ten minste een historisch onderzoek conform de NEN 5725 te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd.

3.9.5.2 Toetsing

Historisch en verkennend bodemonderzoek


In het kader van de beoogde ontwikkeling is een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 17.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk matig gleyhoudend. De bovengrond is plaatselijk zwak baksteen- en aardewerkhoudend. Baksteen en aardewerk bevat geen asbest. Het betreft hier bijmengingen met materiaal dat duidelijk visueel herkenbaar is, waardoor conform de bijlage A van de NEN5725 voldoende is onderbouwd dat dit materiaal niet vermengd is geraakt met ander materiaal, waaronder asbestverdachte materialen. De baksteen en aardewerkhoudende laag wordt derhalve als onverdacht voor asbest aangemerkt. Tijdens de terreininspectie is er een opstal met asbestverdachte golfplaten dak aangetroffen. Direct hieronder is geen regengoot of verharding aanwezig. Door verwerking zijn ter plaatse mogelijk asbestvezels in de bodem terechtgekomen.

Deellocatie A: gehele locatie

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht" (VED-HE). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is.

Zintuiglijk zijn in de bovengrond bijmengingen met aardewerk en baksteen aangetroffen. De bovengrond is



plaatselijk licht verontreinigd met kwik, lood, zink, PCB en PAK. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel. De lichte verontreinigingen in de bovengrond zijn waarschijnlijk te relateren aan de aangetroffen bodemvreemde bijmengingen. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie A als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard. Echter, gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Deellocatie B: ondergrondse tank met voormalige pompinstallatie

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "plaatselijk verdacht" (VEP) betreffende de voormalige pompinstallatie en plaatselijk verdacht ondergrondse opslagtanks (VEP-OO) betreffende de ondergrondse tank. In de boven- en ondergrond en in het grondwater zijn geen zintuiglijke verontreinigingen met brandstoffen waargenomen. Analytisch zijn er in de boven- en ondergrond en in het grondwater geen verontreinigingen aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie B als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen. Er zijn geen milieuhygiënische redenen om de tank te verwijderen, aangezien er geen verontreiniging in de bodem is geconstateerd. Vanuit specifieke zorgplicht voor bodembescherming uit de Omgevingswet kan het verwijderen van de tank ook vallen onder good housekeeping maatregel. Dit is dus wel een milieuhygiënische reden, weliswaar vooraf en niet na het ontstaan van verontreiniging.

Aangezien de tank buiten gebruik is gesteld en kan worden gezien als overbodig wordt geadviseerd deze op een organisatorisch opportuun moment te laten verwijderen door een erkende tanksaneerder.

Advies

De onderzoeksresultaten leveren geen milieuhygiënische beperkingen op ten aanzien van het huidige gebruik van de locatie en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Wel wordt geadviseerd om de inspoelzone ter plaatse van de opstal met asbestverdachte golfplaten te onderzoeken (conform NEN 5707) naar de aanwezigheid van asbest in de bodem. De grootte van deze deellocatie en de eventueel nodige saneringsmaatregelen zijn te gering van omvang om een belemmering te vormen voor de ontwikkeling van de gehele onderzoekslocatie.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. De invoering van deze wet heeft geen invloed op de resultaten van dit onderzoek, noch op het daaropvolgende advies voor deze onderzoekslocatie. Aangezien wordt voldaan aan de toelaatbare bodemkwaliteit voor het oprichten van bodemgevoelige bouwwerken op een bodemgevoelige locatie waarvoor door de gemeente Oosterhout in het omgevingsplan (5-2-2024) de Interventiewaarde bodemkwaliteit als toetsingswaarde is vastgesteld.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Asbestonderzoek inspoelzone opstal

Op basis van het verrichte historisch en verkennend bodemonderzoek is tevens een asbestonderzoek ten aanzien van de inspoelzone van de opstal (schuurtje van circa 8 meter lang) verricht. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 18.

De opstal heeft een asbestdak aan de zuidzijde dat niet voorzien is van een goot. Daarmee is de bodem ter plaatse van de druppellijn of de gootlijn verdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem. Het onderzoek naar asbest ter plaatse van de gootlijn is vereist, onder andere vanwege de voorgenomen sloopwerkzaamheden van de bebouwing op het perceel.

NB: naast onderzoek naar asbest is de betreffende gootlijn ook nog onderzocht op PCB. In een bepaalde periode zijn asbestplaten bij de productie namelijk behandeld met een PCB-coating o.i.d.

Uit het onderzoek blijkt dat er ter plaatse van de gootlijn wel asbest is aangetroffen, echter het gehalte van 23 mg ligt ruim onder de interventiewaarde van 100 mg/kgds. Het aantal losse respirabele vezels ligt beneden de detectiegrens. Tevens is het PCB-gehalte slechts minimaal verhoogd (Klasse Wonen). Voor de gootlijngrond geldt dus geen saneringsplicht omdat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er kan wel overwogen worden om de gootlijnstrook (8 m * 1 m * 15 cm, ofwel ruim 1 m³ grond) uit te graven en af te voeren naar een erkende acceptant. Dit hoeft dan in ieder geval niet te geschieden onder saneringscondities.

Het betreffende dak van de opstal moet in ieder geval op een verantwoorde wijze verwijderd worden.

3.9.5.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het vanuit het oogpunt bodem aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de locatie toe te delen.

3.9.6 Omgevingsveiligheid

3.9.6.1 Normstelling en beleid

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het PR gelden, afhankelijk van de

activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico (GR) is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als de ontwikkeling ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Beleidsvisie Externe veiligheid

De gemeente Oosterhout heeft op 5 september 2017 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. In het beleid is vastgelegd dat externe veiligheid erop is gericht om risico's voor haar burgers en de bedrijven te voorkomen. Risicobronnen zijn niet toegelaten buiten aangewezen risicogebieden, zoals industrieterreinen. Echter kunnen op bestaande (spoor) wegen en vaarwegen risico's niet worden uitgesloten. Indien er risico's zijn toegelaten worden die zoveel mogelijk beperkt en moeten die beheersbaar zijn. In de visie geeft de gemeente aan welke risico's op het gebied van externe veiligheid de raad acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen. Hierin zijn wettelijke veiligheidsafstanden opgenomen, waardoor er een minimale ruimtelijke scheiding ontstaat. De Beleidsvisie externe veiligheid is gemaakt om een verdergaande ruimtelijke scheiding tussen risicovolle activiteiten en te beschermen objecten te stimuleren en waarborgen.

De visie onderscheidt twee gebiedstypen:

- Gebied A waar nieuwe Bevi-inrichtingen zijn toegestaan en inrichting(en) met een opslag van maximaal 10 ton vuurwerk;
- Gebied B waar Bevi-inrichtingen en inrichting(en) met opslag van vuurwerk niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande situaties.

Tenslotte moeten de mogelijkheden voor de evacuatie van personen en de voorbereiding op de bestrijding van een ramp voldoende zijn. Het beleid houdt ook in dat minder zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van een risicobron beter moet worden beschermd.

Ter plaatse zullen grondverzetwerkzaamheden worden uitgevoerd. In het kader van deze werkzaamheden dient er een vooronderzoek naar de aanwezigheid van explosieven te worden uitgevoerd.

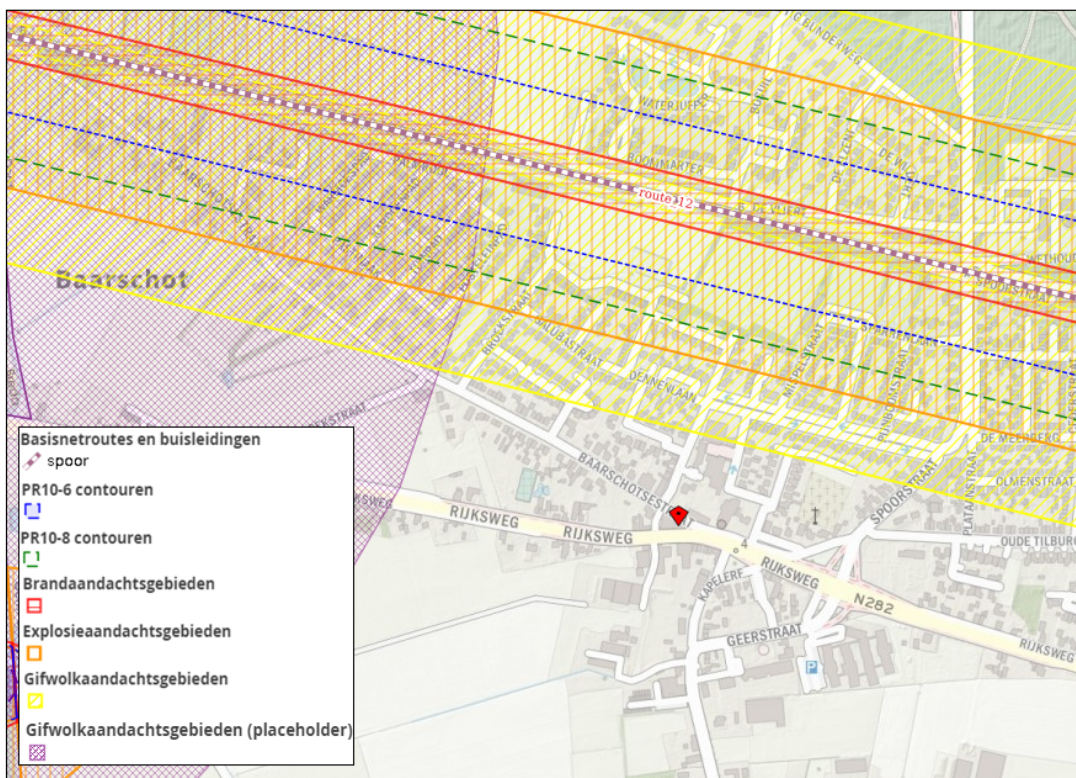
Het mogelijk voorkomen van explosieven in de ondergrond houdt over het algemeen in Nederland verband met oorlogshandelingen gedurende de Tweede Wereldoorlog (verder: WOII). Voorbeelden zijn bombardementen, gevechten (meidagen 1940, bevrijding 1944-1945), verdedigingswerken (mijnenvelden) en dumpingen (achterlaten van munitie bij overgave of terugtrekking). Aangezien eventueel aanwezige explosieven een risico vormen voor de uit te voeren werkzaamheden, is het van belang dat de kans op het aantreffen van explosieven in het onderzoeksgebied onderzocht wordt.

3.9.6.2 Toetsing


Algemeen

Overeenkomstig de Signaleringskaart externe veiligheid waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het werkingsgebied geen risicovolle bronnen te vinden met een externe werking (figuur 3.14). Het werkingsgebied bevindt zich niet in een aandachtsgebied.

Wel ligt het werkingsgebied in alle invloedsgebieden (explosie, gifwolk) als bedoeld in de Beleidsvisie externe veiligheid 2017 van de gemeente Oosterhout. Het kleinste gebied is 460 meter. Het werkingsgebied is daarbinnen gelegen. Het beleid geeft echter geen directe belemmering voor het plan omdat er geen sprake is van een functie voor minder zelfredzame personen. Het advies is wel om het Standaardadvies WRMWB te volgen.



Figuur 3.14 Uitsnede Signaleringskaart Externe Veiligheid met aanduiding werkingsgebied (Bron: Signaleringskaart)



Ten noorden van het werkingsgebied bevindt zich het spoortraject Breda - Tilburg. Hoewel de beoogde ontwikkeling niet in het aandachtsgebied van het spoor ligt, wordt geadviseerd om afsluitbare (mechanische) ventilatie-openingen te realiseren zodat er in huizen geschild kan worden bij een toxische wolk. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen.

Niet gesprongen explosieven

Op basis van het gemeentebreed vooronderzoek (Saricon, 19SO34-VO-02_18 september 2020) is de situatie in de gemeente Oosterhout in beeld gebracht. Op basis van de beschikbare informatie kan geconcludeerd worden dat er onvoldoende indicaties zijn om te spreken van de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven. Een explosievenonderzoek wordt zodoende niet noodzakelijk geacht.

3.9.6.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het vanuit het oogpunt omgevingsveiligheid aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de locatie toe te delen.

3.9.7 Milieuzonering

3.9.7.1 Normstelling en beleid

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Milieuzonering bruidsschat

Om in de ruimtelijke ordening de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, is in het onderliggende tijdelijk omgevingsplan, gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Ter bescherming van geluidgevoelige gebouwen (waaronder woningen) moet onder de omgevingswet een aanvaardbaar geluidniveau worden opgenomen (paragraaf 5.1.4.2. Bkl). Hierbij moet rekening worden gehouden met cumulatie en de standaardwaarde uit Bkl artikel 5.65. De geluidbelasting op een geluidgevoelig gebouw mag in beginsel niet meer bedragen dan de standaardwaarde. Deze standaardwaarde staat gelijk aan voldoende kwaliteit voor een gezonde leefomgeving.

3.9.7.2 Toetsing

In de omgeving van het werkingsgebied is sprake van aanwezigheid van woningen en bedrijven. Door de ontwikkeling vervalt de horecafunctie in het werkingsgebied, hetgeen een gunstig effect kan hebben op de geluidaspecten bij de omliggende woningen.

De locatie ligt direct aan hoofdinfrastructuur (Rijksweg, N282). De omgeving van het werkingsgebied kan daarom omschreven worden als een gemengd gebied met wonen. In de directe omgeving bevinden zich geen bedrijven die hinder veroorzaken met betrekking tot de aspecten geur, gevaar en stof. Geur wordt nader omschreven in paragraaf 3.9.4, gevaar in paragraaf 3.9.6.

Op basis van de richtafstanden uit het tijdelijk omgevingsplan, is beoordeeld of het werkingsgebied binnen de richtafstanden is gelegen van bestaande bedrijvigheid. Ten noordoosten van het werkingsgebied, op een afstand van circa 30 meter bevindt zich een kerk. Ten westen van het werkingsgebied bevindt zich een winkel (bestemming 'detailhandel') op een afstand van circa 20 meter. Op circa 15 meter ten zuiden van het werkingsgebied ligt een kantoorbestemming. Kantoren zijn in de VNG-publicatie ingedeeld in milieucategorie met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand.

Op circa 15 meter ten noorden van het werkingsgebied bevindt zich een bedrijfsfunctie. Voor deze bedrijven geldt dat ze moeten voldoen aan de geluidnormen uit de bruidsschat van 50 dB(A) ter plaatse van woningen. Tevens bevinden zich op kortere afstand momenteel al woningen. Hierdoor wordt het bedrijf al beperkt en moet er ter hoogte van de bestaande woningen al sprake zijn van een aanvaardbaar geluidniveau.

3.9.7.3 Conclusie

Voor de beoogde woningen kan worden voldaan aan de maximale geluidbelasting van 50 dB(A) en maximale geurwaarden waardoor er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

3.9.8 Trillingen

3.9.8.1 Normstelling en beleid

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

3.9.8.2 Toetsing

Woningen zijn vanuit het Bkl aangewezen als trillinggevoelige gebouwen en locaties. Het spoor bevindt zich op circa 420 m. In het algemeen moet binnen een afstand van 100 m van het spoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het zelfs nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 m aan weerszijden van het spoor. Daarnaast blijkt uit ervaring en onderzoeken dat trillingen voelbaar zijn op 200 m afstand of meer van de spoorweg. In dit geval is sprake van een afstand van meer dan 400 m van de spoorweg. Gelet daarop is het niet nodig om trillingonderzoek bij het perceel te doen. Het is aannemelijk dat kan worden voldaan. Ook ten aanzien van omliggende wegen wordt het trillingsniveau acceptabel geacht. Er is aan de Rijksweg namelijk geen sprake van een oneffen wegdek.

Dat laat onverlet dat bij de bouw aangetoond moet worden, dan wel aannemelijk gemaakt dat zal worden voldaan (afhankelijk van de bouwwijze).

3.9.8.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het vanuit het oogpunt trillingen aanvaardbaar de betreffende functies aan de projectlocatie toe te delen.

3.10 Kabels en leidingen

3.10.1 Normstelling en beleid

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd en beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Ter bescherming van de kabels en leidingen en de omgeving worden zones opgenomen in een omgevingsplan waarin beperkingen gelden.

3.10.2 Toetsing en conclusie

In de omgeving van het werkingsgebied zijn er geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Gelet op het voorgaande is het vanuit het oogpunt kabels en leidingen aanvaardbaar de betreffende functies aan de projectlocatie toe te delen.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Regels en bestemmingen

Onderhavige BOPA wordt verleend op basis van het geldende omgevingsplan. Het omgevingsplan betreft een doorvertaling van het voormalige bestemmingsplan, inclusief de bruidsschat (hoofdstuk 22 in het Omgevingsplan). In de toelichting van de voormalige bestemmingsplannen is een nadere omschrijving opgenomen van de regelopbouw, wijze van meten, dakvormen en bestemmingen. Bij een planologische BOPA op basis van het tijdelijke omgevingsplan is het van belang dezelfde uitgangspunten te hanteren.

4.2 Voorschriften

Uit hoofdstuk 2 en 3 van deze motivering blijkt dat het mogelijk is om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te bereiken met het verlenen van de beoogde omgevingsvergunning, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden worden opgenomen in de te verlenen vergunning. Bij een planologische BOPA vormen de voorwaarden de kaders waarbinnen een opvolgende BOPA dient te voldoen. Vergunningverlening kan plaatsvinden onder voorwaarde dat:

1. Het gebruik ten behoeve van de huidige horeca-functie is niet toegestaan indien één of meer van de nieuwe woningen wordt gebruikt.
2. Een bij de omgeving passende maatvoering en positionering conform opgenomen tekeningen in bijlage 2 en 3 wordt voorgeschreven aan de nieuw te bouwen woningen.
3. Er wat betreft aanleg en instandhouding van parkeerplaatsen voldaan wordt aan de 'Nota Parkeernormen 2022' (activiteit, vierkante meters en ondersteund met duidelijke tekeningen met maatvoeringen).
4. Er voldaan wordt aan het voorgestelde concept deelauto inclusief bijbehorende terugvaloptie op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Oosterhout.
5. Iedere woning het afvalwater (gescheiden van hemelwater) ten behoeve van een aansluiting op het bestaande rioolstelsel op de perceelsgrens aanbiedt. Hemelwater mag dus niet op het riool worden geloosd.
6. Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning voor de technische BOPA verlenen wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: In het geval door de bouw van gebouwen en bouwwerken dan wel het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden op een bouwperceel verhard oppervlak zal ontstaan, dan dient 70 mm waterberging per vierkante meter van de totale oppervlakte aan verharding te zijn gecompenseerd. De waterberging dient te allen tijde zorgvuldig te worden aangelegd en dient te allen tijde zorgvuldig te worden onderhouden.
7. Wat betreft archeologie een inventariserend veldonderzoek, verkennende/karterende fase, door middel van proefsleuven (IVO-P) wordt uitgevoerd en uit dat onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat de bouw niet leidt tot aantasting van archeologische waarden. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd aan de hand van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen.
8. Binnen het projectgebied is het gebruik van een binnen en buiten de in bijlage 2 op tekening DO C 01, nr. 1914, 16.12.2024, aangegeven bouwgrenzen (okerbruin) gelegen nevengebruiksfunctie als geluidgevoelig gebouw niet toegestaan.

- 
9. Een geluidgevoelig gebouw waarop het berekende geluid op een gevel bedoeld in bijlage 4, kolom HW N282, van het geluidrapport bij de aanvraag, hoger is dan 60 dB en niet hoger dan 65 dB, moet bij ten minste één geluidgevoelige ruimte beschikken over een geluidluwe zijde met ten minste één te openen deel.
 10. Er is sprake van een geluidluwe zijde als is bedoeld in voorschrift 9. Indien middels een bouwkundige geluidmaatregel voor de gevel het gecumuleerde geluid (L_{cum}) wordt gereduceerd tot 50 dB of lager en de bouwkundige maatregel in stand wordt gehouden óf dat geveldeel als niet-geluidgevoelige gevel wordt uitgevoerd.
 11. Het gestelde in voorschrift 10 geldt niet, indien middels een bouwkundige geluidmaatregel voor de gevel het berekende geluid voor een gevel als is bedoeld in voorschrift 10 met ten minste 2 dB wordt gereduceerd en die bouwkundige maatregel voor de gevel blijvend in stand wordt gehouden.
 12. Wat betreft het aspect soortenbescherming voor de gewone dwergvleermuis een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten verleend is. Daarnaast wordt aanbevolen om de werkzaamheden uit te voeren in overeenstemming met de algemene zorgplicht, wat inhoudt dat er buiten het broedseizoen gesloopt wordt en dat bij het onverhoopt toch aantreffen van (beschermde) soorten de werkzaamheden direct stil te leggen en een ecologisch deskundige in te schakelen. Daarnaast wordt aanbevolen tijdens de werkzaamheden rekening te houden met de aanwezige vliegroutes ten noorden van het werkingsgebied en deze niet actief te verlichten. Hiermee kunnen negatieve effecten uitgesloten worden.
 13. Binnen het projectgebied is het gebruik van een binnen en buiten de in bijlage 2 op tekening DO C 01, nr. 1914, 16.12.2024, aangegeven bouwgrenzen (okerbruin) gelegen nevengebruiksfunctie als geurgevoelig gebouw niet toegestaan.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.


Toetsing

De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

4.4 Kostenverhaal

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan. Kostenverhaal is aan de orde, indien de BOPA nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten (bouwplan onder de Wro) mogelijk maakt. Binnen de gemeente Oosterhout is sinds 2017 de “Nota Kostenverhaal” van toepassing. Deze nota zal in 2024 op basis van de nieuwe omgevingswet worden aangepast.



Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaalplichtig (art. 8.13 Omgevingsbesluit):

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Toetsing

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling van de voorgenomen ontwikkeling verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

4.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is belangrijk dat omwonende en naburige perceeleigenaren van de gewenste activiteit worden betrokken bij ontwikkelingen. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ziet toe op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en bevorderen zo een goede woon- en leefomgeving voor de inwoners van Oosterhout. Er zijn verschillende manieren waarop de gemeente inwoners en andere belanghebbende de gelegenheid geeft mee te denken met een omgevingsplan en een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Een initiatiefnemer moet in alle gevallen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aangeven of participatie heeft plaatsgevonden (artikel 7.4, lid 2).


4.5.1 Omgevingsdialoog

Een omgevingsdialoog is een overleg tussen een initiatiefnemer met omwonenden en andere belanghebbenden. Door het voeren van omgevingsdialoog, krijgt de initiatiefnemer inzicht in de wensen, belangen en bezwaren vanuit de omgeving. De initiatiefnemer kan deze betrekken in de verdere uitwerking van de ontwikkeling. Dit leidt tot een beter gedragen ontwikkeling door de omgeving.

Voor initiatieven die niet passen binnen het omgevingsplan stelt de gemeente het verplicht om een omgevingsdialoog te voeren. Voor het voeren van een dialoog heeft Oosterhout eisen vastgesteld, welke zijn vermeld op de website van de gemeente Oosterhout:

<https://www.oosterhout.nl/inwoners/wonen-leven/bouwen-en-verbouwen/omgevingsdialoog>

De ontwikkelaar heeft in de jaren van planvoorbereiding (2021 t/m 2023) de omgevingsdialoog rondom het plan gevoerd. Bijbehorende samenvatting van het verslag de dialoog is opgenomen als bijlage 19. Gedurende deze



fase heeft de ontwikkelaar met de direct omwonenden gesprekken gevoerd. Ondanks meerdere pogingen vanuit de ontwikkelaar is het niet gelukt met alle direct omwonenden om tafel te zitten (het is niet gelukt contact te krijgen of er is aangegeven dat contact niet op prijs wordt gesteld).

Algemene indruk van de gevoerde omgevingsdialoog is dat er positief naar de ontwikkeling gekeken wordt. Aandachtspunten worden in de planuitwerking in overleg met omwonenden behandeld.

In navolging op de eerder gevoerde gesprekken is in juli 2024 nog een brief (bijlage 20) verstuurd over de stand van zaken van het project naar de omgeving gestuurd. Indien er behoefte is aan nieuwe gesprekken over bepaalde thema's kan opnieuw contact op worden genomen met ontwikkelaar en/of adviseur.

Platform Dorst

In het proces van het Masterplan Dorst (paragraaf 2.3.2) is het platform geïnformeerd over alle ontwikkelingen die spelen in Dorst. Zo ook over dit initiatief. Verder is het platform op 25 februari 2025 nader geïnformeerd over het vervolgproces. Vanwege goed partnerschap vond de gemeente Oosterhout het belangrijk om het platform proactief mee te nemen en te informeren over de vervolgstappen van het proces rond de ontwikkeling van de locatie Rijksweg 133.

4.5.2 Adviesrecht Raad

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad het Omgevingswetbesluit bindend adviesrecht raad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit Oosterhout 2022 genomen. In dit besluit zijn de gevallen opgenomen waarbij het college een bindend advies vraagt aan de raad. Ingeval er sprake is van een bindend adviesrecht van de raad, wordt het college geacht de uniforme openbare (uitgebreide) voorbereidingsprocedure (ex artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht) toe te passen.

Dit is opgenomen in het 'Omgevingswetbesluit bindend adviesrecht raad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit Oosterhout 2022' (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR671152/1>). Relevant zijn dan:

- artikel 1 lid 1 juncto artikel 2 lid 3: bij meer dan 2 woningen advies van gemeenteraad nodig
- artikel 4 lid 1: Ingeval er sprake is van een bindend adviesrecht van de raad, wordt het college geacht de uniforme openbare voorbereidingsprocedure toe te passen.

Adviesrecht raad is van toepassing bij onderhavige ontwikkeling, omdat er meer dan 2 woningen worden toegelaten. Daarom is door het college op 11 maart 2025 bindend advies gevraagd aan de gemeenteraad. Op 3 juni 2025 heeft de gemeenteraad een besluit genomen en een advies onder voorwaarden gegeven.

Naar aanleiding van de raadsbehandeling heeft de aanvraag de aanvraag gewijzigd waarbij de vijfde bouwlaag is komen te vervallen. Voor de details en de gevolgen wordt verwezen naar de paragrafen 1.1 en 1.3. De ruimtelijke onderbouwing is op de gewijzigde aanvraag gebaseerd.

Het raadsbesluit is opgenomen als bijlage 1 van deze motivering en raadpleegbaar via de raadswebsite van de gemeente Oosterhout.

4.5.3 Adviesrecht Provincie

De Provincie Noord Brabant heeft eveneens gevallen aangewezen waarin zij benaderd wilt worden voor advies. De Provincie heeft ervoor gekozen geen gebruik te maken van de mogelijkheid om instemmingsrecht te eisen, maar enkel niet bindend advies. Wanneer er sprake is van adviesrecht van de Provincie, verandert de procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning niet.

- Gevallen adviesrecht Provincie

De Provincie vereist geen advies als een of meer van de volgende situaties zich voordoet en de omgevingsvergunning via het e-formulier wordt aangemeld bij de provincie:

- Wanneer de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (3.4 Awb) wordt toegepast;
- Voor de omgevingsvergunning is een ontheffing verleend als bedoeld in artikel 5.6 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Er is in een vroegtijdig stadium overleg gevoerd met de provincie en namens Gedeputeerde Staten (GS) is een positieve schriftelijke reactie gegeven;
- De omgevingsvergunning wordt geweigerd.

Provincie vereist in het kader van voorliggende ontwikkeling geen advies vanwege het doorlopen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Provincie zal op de gebruikelijke wijze in de planologische procedure worden betrokken. In paragraaf 4.5.4 wordt hier verder op ingegaan.

4.5.4 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is de ruimtelijke motivering toegezonden aan de overleginstanties Provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta. De reacties worden samengevat en van beantwoording voorzien.


Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant geeft aan dat de belangrijkste uitgangspunten zijn verwerkt en geeft een positief advies ten aanzien van de ruimtelijke procedure. Ten aanzien van water zijn vanuit Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant enkele opmerkingen gemaakt met betrekking tot de verwijzing naar geldende instructieregels uit de Omgevingsverordening. Aanvullend wordt gesteld dat bodemenergiesystemen niet zijn toegestaan. De motivering is in het kader hiervan aangevuld.

Waterschap Brabantse Delta

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen de motivering geeft het waterschap in reactie met kenmerk 700709.702268 onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op het opnemen van voorschriften, waarbij wordt geadviseerd in de motivering de voorwaarde op te nemen ten aanzien van het opstellen van een waterhuishoudkundig plan en dit ter advies voor te leggen aan het waterschap. Dit is naar aanleiding van de reactie in de motivering doorgevoerd.

Aangezien gedurende het proces de aanpak waterberging is gewijzigd, is de aangepaste motivering nogmaals aan het waterschap voorgelegd. In reactie per mail geeft het waterschap aan dat er conform de waterparagraaf voldoende invulling wordt gegeven aan de wateropgave (berging voor de nieuwe woningen). De bodemonderzoeken geven aan dat de infiltratiecapaciteit voldoende is en aan de uitgangspunten voor de retentievoorzieningen (70 mm, waarbij er geen inundatie vanuit berging mag ontstaan) wordt voldaan.



Wel geeft het waterschap nog enkele aandachtspunten aan. Het waterschap is voorstander van een open berging bij een planologische ontwikkelingen. Het waterschap vindt het daarom een gemiste kans dat er bij deze nieuwe ontwikkeling niet gekozen wordt voor een robuust, overzichtelijk en makkelijk te beheren retentiesysteem. Berging op eigen terrein heeft altijd risico's van onzorgvuldige aanleg en moeilijk te onderhouden. Vanuit waterschap wordt daarom geadviseerd om er op toe te zien dat de aanleg zorgvuldig gebeurt en om de voorwaarden te borgen in de voorschriften. Het gebied is gevoelig voor wateroverlast en de gemeente zelf is bezig om oplossingen daarvoor te bedenken. Deze regio biedt wellicht aanvullende mogelijkheden hiertoe.

Er vindt geen versnelde afwenteling plaats naar het watersysteem/riolering, dus vanuit zuiver waterhuishoudkundig oogpunt kan het waterschap akkoord gaan. Er wordt wel verzocht bovenstaande aandachtspunten bij de uitwerking mee te laten wegen in het uiteindelijke ontwerp.

Op basis van het advies van het waterschap is het voorschrift in paragraaf 4.2 van deze motivering aangescherpt.


4.5.5 Procedure

De uniforme openbare voorbereidingsprocedure is van toepassing als de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van activiteiten, zoals activiteiten ter uitvoering van het Verdrag van Aarhus en wanneer een MER moet worden gemaakt (art. 16.50 Ow). Daarnaast is het mogelijk om de uniforme openbare voorbereidingsprocedure toe te passen op verzoek van of met instemming van de aanvrager. En in gevallen die aanzienlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving en waartegen naar verwachting verschillende belangen bedenkingen zullen hebben. Het college van B&W moet per aanvraag beslissen of zij afdeling 3.4 Awb van toepassing verklaart. Wanneer afdeling 3.4 Awb niet van toepassing is, geldt voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de reguliere procedure.

Ingevolge het 'Omgevingswetbesluit bindend adviesrecht raad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit Oosterhout 2022' <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR671152/1>) wordt het college geacht de uniforme openbare voorbereidingsprocedure toe te passen. Wel verlangd de Omgevingswet (ex artikel 16.65, lid 4, Ow) dat zij hiertoe per geval toe moeten besluiten. Een dergelijk besluit is op basis van dit artikel mogelijk als de ontwikkeling gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

Ondanks dat de onderhavige ontwikkeling voldoet aan wet- en regelgeving en er geen sprake is van een slecht woon- en leefklimaat, heeft deze wel (enige) gevolgen voor de fysieke leefomgeving van de direct omwonenden. Gezien de gevoerde omgevingsdialog is niet te verwachten dat belanghebbenden bedenkingen zullen hebben. In dit geval is door de initiatiefnemer verzocht om toepassing te geven aan de uniforme openbare (uitgebreide) voorbereidingsprocedure.

De uniforme openbare voorbereidingsprocedure is vastgelegd in Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Alvorens een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (waarop Afdeling 3.4 Awb van toepassing is) verklaard wordt verleend, dient de ontwerpbeschikking voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd.



Onderhavige ontwerp beschikking heeft van 20 maart 2025 tot en met 30 april 2025 voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop zijn zienswijzen ingediend bij het college. In de te verlenen vergunning zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de bijbehorende reactienota zijn opgenomen.



Hoofdstuk 5 Belangenafweging en conclusie

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De vraag bij de vergunningverlening is of de ontwikkeling leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle omgevingsaspecten van de gevraagde activiteit nader onderzocht en afgewogen in dit document. In deze paragraaf wordt een algehele conclusie getrokken waarin gemotiveerd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierin moet de afweging van alle betrokken belangen tot uitdrukking komen.

In dit geval gaat het om een gefaseerde BOPA. De eerste 'fase' bestaat uit een aanvraag voor activiteiten zoals beschreven in paragraaf 1.5.1. De gefaseerde BOPA biedt de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan een ontwikkeling waarvan het ontwerp nog niet definitief en (civiel)technisch uitgewerkt is. De aanvraag waarvoor in de eerste fase een vergunning is verleend, het zogenoemde “planologisch” basisbesluit, wordt getoetst aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De tweede vergunningaanvraag wordt alleen beoordeeld op de onderdelen waarin de eerste fase niet voorziet. Er vindt geen toetsing meer plaats aan ETFAL want op grond van artikel 12.27a van het Bkl is in ieder geval sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

In voorliggende ruimtelijke motivering is getoetst aan het relevante beleid en de gevolgen voor de leefomgeving. Hieruit is gebleken dat het project in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en dat het project niet leidt tot onacceptabele effecten op de fysieke leefomgeving. Er heeft participatie plaatsgevonden en de uitkomsten hiervan zijn verwerkt in voorliggende motivering.

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Vergunningverlening voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan plaatsvinden onder de voorwaarden zoals genoemd in paragraaf 4.2. Deze voorwaarden worden als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

